

Office de Gestion immobilière
Syndic de copropriétés

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES DE L'ACP BROUSTIN
du 17 mars 2022**

La séance est ouverte à 18h00, au Frederiksborg, Avenue Broustin 118 à 1083 Ganshoren.

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

L'assemblée étant composée de 690/1000^{èmes} et ... B. propriétaires sur 11 étant présents ou représentés, l'assemblée générale est valablement constituée.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Explications du pourquoi de la répétition des points identiques lors de chaque AG.
- 2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale – Décisions – Votes.
- 3) Validité de l'assemblée générale – Décisions – Votes.
- 4) Etat des lieux du dossier prix électricité – Décisions – Votes.
- 5) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2020. Rapport de la commissaire aux comptes – Décisions – Votes.
- 6) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2021. Rapport de la commissaire aux comptes – Décisions – Votes.
- 7) Décharges au syndic. Décharges à la commissaire aux comptes – Décisions – Votes.
- 8) Infractions urbanistiques – Rappels – Décharges – Décisions – Votes.
- 9) Mises aux normes diverses, travaux - prescriptions légales et responsabilités – Rappels – Décharges – Décisions - Mandats.
- 10) Clauses pénales, majorations à appliquer sur les arriérés de charges - Etat des lieux du dossier - Décisions – Votes.
- 11) Adaptation des statuts – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 12) Travaux – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Votes.
- 13) Financement de la copropriété – Décisions – Votes.
- 14) Election du conseil des copropriétaires.
- 15) Election du commissaire aux comptes.
- 16) Mandat du syndic.

Remarques préliminaires.

Le syndic précise que bien que les règles aient été fortement assouplies, il est conseillé de dès lors respecter ce qui est encore d'actualité mais surtout de faire preuve de bon sens, le syndic rappelle également aux copropriétaires qu'il a néanmoins encore prévu du gel hydroalcoolique et que les copropriétaires peuvent en faire usage s'ils le souhaitent.

1) Explications du pourquoi de la répétition des points identiques lors de chaque AG.

Le syndic rappelle simplement pourquoi certains points sont récurrents et remis à l'ordre du jour de toutes les AG, il y a plusieurs raisons à cela, soit la demande de report a été faite lors de l'AG précédente, soit il s'agit de demandes de la part des copropriétaires, soit il s'agit de dossiers importants que l'assemblée n'a pas encore souhaité résoudre. Dans ce derniers cas, il est du devoir du syndic de les réaborder systématiquement par exemple, soit pour rappeler son point de vue, soit afin qu'ils apparaissent dans les PV ce qui pourra être primordiale en cas de vente afin de permettre aux acheteurs potentiels d'acheter en connaissance de cause.

Le syndic y reviendra dans les dits différents points.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Est-ce que tout le monde est d'accord avec ce qui vient d'être dit/rappelé et/ou décidé ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale – Décisions – Votes.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, ... ELISENIT.....
..... MONSIEUR CUYVERS..... pour présider l'AG.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée,
..... MAOAMW..... BUSTIN..... scrutateur de l'AG.

De même, le syndic, la société « OGIS sprl » représentée par son gérant, DE VREESE Didier 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 dit ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

3) Validité de l'assemblée générale – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle aux copropriétaires toutes les règles en usage suite à la crise COVID19 et clairement détaillées dans les convocations qui ont été fortement assouplies. Néanmoins pour la tenue de la présente AG, il insiste afin que les copropriétaires respectent tout au long de la soirée des règles de bons sens.

Dès lors, le syndic demande aux copropriétaires : « *Considérez-vous la présente AG comme valable du point de vue des convocations, des délais de la procédure, et de l'application des prescriptions légales, et/ou des mesures sanitaires suite à la crise COVID et renoncez-vous dès lors à contester la régularité de la présente AG pour une de ces raisons ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

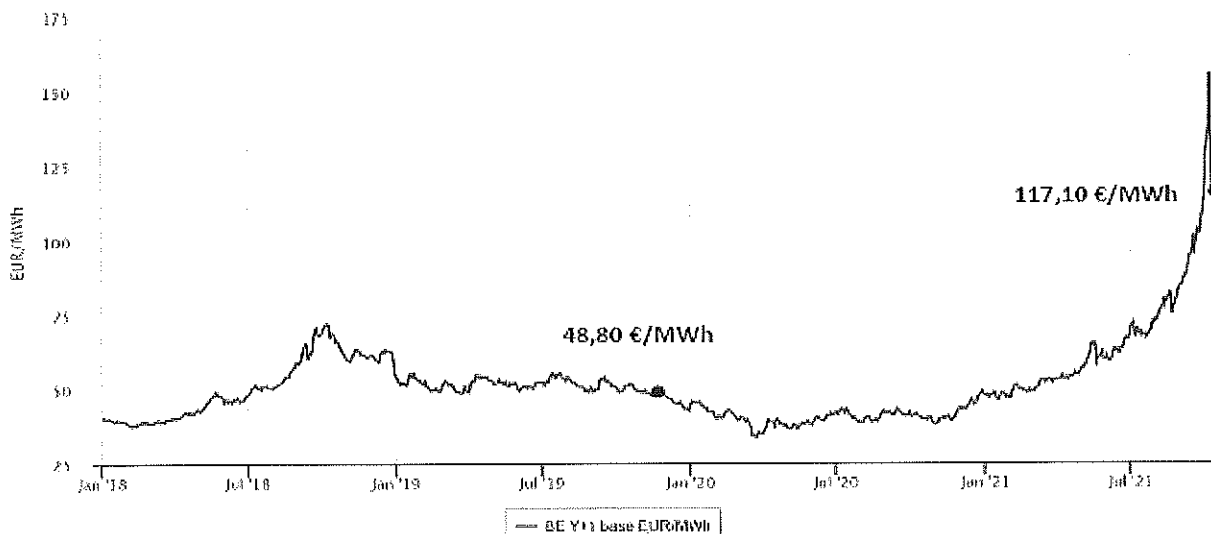
4) Etat des lieux du dossier prix électricité – Décisions – Votes.

Le syndic précise que comme pour chaque exercice, le commissaire aux comptes a eu l'occasion d'effectuer les vérifications qu'il jugeait nécessaire.

Le syndic rappelle si nécessaire aux copropriétaires, qu'afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix au niveau du gaz et de l'électricité, il est parti du principe qu'en regroupant les consommations de l'ensemble des copropriétés desquelles le syndic assume la gestion, cela permettrait de bénéficier de l'expertise d'un bureau d'experts en énergie qui analyse au jour le jour les différents marchés.

Les dits experts ont rédigé une communication à l'attention des éventuels copropriétaires inquiets pour les informer que les tarifs négociés par OGIS avaient été sécurisés à un moment de creux des marchés avec une validité jusqu'au 01/01/2022.

ELECTRICITE : le contrat négocié par OGIS a été signé le 26/11/2019, date à laquelle le marché du gros de l'électricité était de 48,80 €/MWh contre 117,10 €/MWh à la fin 2021 – soit une augmentation de 139%.



En 2021, votre copropriété n'a pas été impactée par la hausse actuelle des prix puisqu'elle a bénéficié des tarifs fixés en novembre 2019 jusqu'au 01/01/2022.

Etant donnée la complexité grandissante des marchés de l'énergie, le nombre des parties prenantes et la variété des formules tarifaires, nous avons décidé de continuer à nous entourer d'experts dont la négociation des contrats d'énergie à tarifs compétitifs est le métier.

Ce service de consultance est inclus dans le prix de l'énergie et n'entraîne donc pas de frais supplémentaires en direct à la copropriété.

Concernant vos contrats au-delà du 01/01/2022.

Face à cette situation de grande volatilité des marchés, la plupart des fournisseurs ont pris la décision de ne remettre temporairement que des offres de prix variables.

Toutefois, depuis quelques jours, nous avons constaté une légère baisse des marchés (en partie liée à l'activation du nouveau gazoduc Nord Stream 2) et, par ailleurs, les estimations actuelles sur le long terme laissent entrevoir plus d'optimisme. Il reste à savoir si ces prévisions vont se vérifier.

Sur base de ce qui vient d'être dit, le syndic précise que les contrats ayant pris cours au 01/01/2022 sont des contrats annuels sur base variable qui seront renégociés au moment possible et opportun.

Le syndic lance le débat.

.....LES COPROPRIETAIRES REMERCIENT LE SYNDIC, L'INVITE A FAIRE AU.....
MIEUX...E.T. CONFIRMER LA RECONDUCTION DU MANDAT.....

Le syndic demande aux copropriétaires : « Confirmez-vous le mandat au syndic de négocier au mieux avec les différents fournisseurs afin d'obtenir les meilleures conditions, de changer de fournisseurs et souscrire les contrats en ce sens sans devoir avoir recours à une acceptation en AG ou AGE et cela jusqu'à qu'une décision d'AG ou d'AGE annule ce mandat ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	630	100	
NON	-	-	-
ABSTENTION	-	-	-
TOTAL	630	100	

5) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2020. Rapport de la commissaire aux comptes – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle que les copropriétaires ont demandé de se limiter à des questions générales et ne portant pas sur des décomptes privés.

Le syndic précise également qu'étant donné la continuité dans le temps de la comptabilité, et donc de l'évolution constante des postes bilantaires, il détaillera les différents postes du bilan au point relatif aux comptes 2021.

LES COPROPRIETAIRES CONFIRMENT QU'ILS SONT D'ACCORD AVEC CETTE FAÇON DE PROCEDER.

Le syndic signale encore que la commissaire aux comptes a reçu l'entièreté des pièces comptables des exercices 2020 et 2021 afin qu'elle puisse effectuer toutes les vérifications qu'elle souhaitait faire.

Le syndic cède la parole à la commissaire aux comptes lance le débat et répond aux dernières questions.

.....ELLE PREISE QUE TOUT EST EN ORDRE ET QU'ELLE A TOUT VERIFIE.....
LES COPROPRIETAIRES N'ONT PLUS DE QUESTIONS.....
LE SYNDIC RAPPELE AUX COPROPRIETAIRES QUE MEME S'ils PAIENT.....
LEURS PROVISIONS DE FAÇON TRES REGULIERES, ILS DOIVENT PAYER.....
LES DECOMPTES ANNUELS SI LE MONTANT...EST EN FAVEUR DE L'ACP.....
MONSIEUR AMACHI ET LE SYNDIC CONVIENT DE COMPENSER LE SOLDE.....
A PAYER ETLE SOLDE EN SA FAVEUR DE L'AUTRE APPARTEMENT.....

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « Conformément à la proposition de la commissaire aux comptes, souhaitez-vous approuver les comptes 2020 ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	630	100	
NON	-	-	-
ABSTENTION	-	-	-
TOTAL	630	100	

6) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2021. Rapport de la commissaire aux comptes – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle à nouveau que les montants nécessaires aux travaux hors gestion courantes depuis ces 10 dernières années, mais également la perte dans le dossier NIES, ont réduit à néant le fonds de réserve et donc le compte épargne.

Le syndic détaille les différents postes du bilan, il attire l'attention des copropriétaires sur une obligation légale non respectée à avoir la constitution d'un fonds de roulement permanent, et dès lors l'absolue nécessité de pallier à ce manque en prélevant régulièrement sur le compte dépôt de la copropriété pour pallier au manque de liquidité sur le compte vue, il y reviendra au point financement.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être dit/rappelé ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

Le syndic reprend de façon non exhaustive les principaux postes du bilan après clôture daté au 01/01/2022 :

- fonds de réserve : 8.361,15 EUR,
- compte vue : 4.060,05 EUR,
- compte dépôt : 4.000,05 EUR.

Il insiste également sur l'absence de fonds de roulement permanent et rappelle les prescriptions légales y relatives.

Le syndic profite de ce point pour insister sur un point important. Et même si la copropriété n'a pas d'installation de chauffage commune, l'impact financier risque en tout cas de mettre les copropriétaires dans une position délicate. En effet, bien qu'il suppose que les copropriétaires (sauf s'ils vivent sur une autre planète) sont bien conscients de la flambée des prix, mais surtout de la hausse spectaculaire des prix de l'énergie, il se permet d'insister sur cela en reprenant en d'autres mots, si un habitant a payé 1.000,00 EUR de chauffage en 2021, il risque que sa note passe à près de 3.000,00 EUR et cela même s'il ne consomme pas plus.

Le syndic se devait d'insister sur ce point et cède la parole à la commissaire aux comptes.

...LES COPROPRIETAIRES CONFIRMENT QU'ILS SONT TOUTS MALHEUREUSEMENT TRES CONSCIENTS DES DIFFICULTES FINANCIERES A VENIR LA COMMISSAIRE AUX COMPTES PRECISE EGALEMENT QUE POUR L'EXERCICE 2021 TOUT EST BIEN CLASSÉ, QUE CHAQUE DEPENSES EST JUSTIFIEE PAR UNE PISSE PROBANTE ET QUE LES COPROPRIETAIRES POUVENT APPROUVER LES COMPTES

Le syndic pose la question aux copropriétaires : «*Conformément à la proposition de la commissaire aux comptes, souhaitez-vous approuver les comptes 2021 ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

7) Décharges au syndic. Décharges à la commissaire aux comptes.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous donner décharges au syndic pour la comptabilité et la gestion ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous donner décharges au commissaire aux comptes ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

8) Infractions urbanistiques – Rappels – Décharges – Décisions – Votes.

Le syndic renvoie à nouveau les copropriétaires aux PV des AG précédentes, il a été signalé à différentes reprises l'ensemble des infractions urbanistiques des parties privatives qui engendrent les responsabilités des copropriétaires concernés, et qu'à toutes fins utiles, il déclinaient toutes responsabilités suite aux éventuelles conséquences qui pourraient découler des infractions urbanistiques telles qu'elles soient.

Le syndic signale également qu'en son temps, un architecte avait été contacté et que ce dernier avait proposé d'attaquer le problème de face et de régulariser la situation. Car il était impératif de régulariser la situation car les appartements concernés étaient en infraction et que dès lors le syndic et l'architecte déclinaient toute responsabilité et insistaient sur l'urgence des travaux. Suite à cela, les copropriétaires, lors de l'AGE du 04/06/2012, avaient décidé à l'unanimité qu'afin d'éviter des régularisations coûteuses, ils s'engageaient à remettre leurs biens dans l'état initial (balcons ouverts non aménagés) et cela pour au plus tard dans les 22 mois. Et que vu les décisions prises ci-avant les copropriétaires décidaient à l'unanimité de se passer de l'architecte pour l'instant et de revenir vers ce dernier si nécessaire par la suite. Le syndic n'a jamais eu aucun retour des copropriétaires, et rappelle une fois de plus aux copropriétaires qui seraient en infractions qu'ils engagent leurs responsabilités et le syndic rappelle qu'il décline toutes responsabilités en cas de problèmes de sinistres, ou de d'amendes et/ou poursuites éventuelles.

Les copropriétaires rappellent à nouveau qu'ils ont achetés leurs appartements tels qu'ils sont actuellement et qu'ils verront par la suite, le syndic conclut et insiste qu'en ce qui le concerne, il décline toutes responsabilités en cas de soucis quels qu'ils soient suite aux éventuelles infractions.

... LES COPROPRIETAIRES RAPPellent QU'À CE JOUR, IL N'Y A EU DE...
 ... NOM BREUSES VENTES ET QUE CELA N'A POSÉ AUCUN PROBLÈME...

Le syndic demande aux copropriétaires : « Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être rappelé une fois de plus et confirmez-vous décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites qui seraient engendrées par une quelconque infraction ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

9) Mises aux normes diverses, travaux - prescriptions légales et responsabilités – Rappels – Décharges – Décisions - Mandats.

Le syndic reprend mot pour mot ce qui avait été précisé et décidé lors de la dernière AG, à savoir que concernant les mises aux normes, et bien qu'il ne soit pas en charge des parties privatives, il suspectait néanmoins que les prescriptions légales ne sont pas respectées ni au niveau des installations de chauffages privatives, ni au niveau des installations électriques privatives, ni les installations de gaz, privatives et que même au niveau des communs.

La copropriété quant à elle doit s'assurer que les parties communes sont bien conformes aux normes légales,.... Au vu de l'historique et par sécurité, le syndic avait proposé aux copropriétaires de faire contrôler l'électricité des communs par un organisme agréé et d'ensuite faire exécuter les travaux nécessaires.

Monsieur ALLACHI avait relevé qu'en tant qu'électricien, il confirmait que les installations électriques des communs étaient aux normes et qu'un contrôle n'était pas nécessaire.

Les copropriétaires avaient suivi son avis de professionnel, et n'avaient dès lors pas souhaité effectuer de contrôles et/ou de travaux, et avaient dès lors déchargé le syndic de toutes responsabilités quant aux suites éventuelles dans ce dossier.

Le syndic demande aux copropriétaires s'ils souhaitent revenir sur quelques choses et éventuellement suivre son avis.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être rappelé une fois de plus et confirmez-vous décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites qui seraient engendrées par une quelconque infraction ? »

LES COPROPRIETAIRES REUdENT A L'UNANIMITE QUE CHACUN D'ENTRE EUX.....

FOURNIRA UNE ATTESTATION DE CONFORMITE POUR LE RESEAU ELECTRIQUE ET PR LE GAZ ET CELA AVANT FIN 2022

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	680	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	680	100	

10) Clauses pénales, majorations à appliquer sur les arriérés de charges - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Au vu de l'évolution de la société en général, touchant bien évidemment les copropriétés également, l'avocat de la copropriété conseille d'actualiser l'application des clauses pénales suivantes au sein de la copropriété. Le syndic précise que ces clauses pénales seront insérées dans les statuts de l'immeuble afin de les rendre opposables aux tiers.

Le syndic rappelle qu'il est toujours loisible au juge d'en réduire l'impact, dans le cas où le dossier doit être mis à la justice, ce qui semble-t-il ne sera plus le cas une fois actées aux statuts de la copropriété.

Le syndic rappelle les clauses : « **Le copropriétaire qui n'aura pas versé à l'échéance ses charges (de copropriété) se verra appliquer une majoration de sa dette de 15% à titre de pénalité. En outre, il se verra appliquer des intérêts moratoires calculés prorata temporis au taux annuel de 12%. Le solde de l'ensemble de ces majorations et intérêts après déduction des frais éventuels seront portés au crédit de fonds de réserve de copropriété.** »

Le syndic rappelle également que le traitement des contentieux n'entrant pas en ligne de compte de la gestion courante, les prestations y relatives sont facturées au tarif horaire de 75,00 EUR.

Le syndic lance le débat.

... LES COPROPRIÉTAIRES CONFIRMENT A L'UNANIMITÉ ...
.....
.....
.....
.....

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : « **Confirmez-vous l'application des clauses énumérées ci-avant ?** »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

11) Adaptation des statuts - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que la copropriété a demandé au syndic de ne pas engendrer de frais pour la mise aux normes de statuts (il renvoie au PV d'AG y relatif), il rappelle que cette adaptation n'est pas facultative, que de ne pas la faire implique que la copropriété est hors la loi. Il rappelle également qu'il avait soulevé que cela pouvait amener à des soucis au moment des ventes d'appartements car il était toujours possible qu'un notaire pose problème aux vendeurs.

Le syndic précise cependant que les copropriétaires en choisissant de postposer cette adaptation, ont toutefois permis que l'adaptation à effectuer reprenne également les dernières modifications survenues depuis.

Par sa correction et son souci de transparence habituelle, le syndic rappelle que toutes les prestations hors gestion courante sont facturées au tarif horaire de 75,00 EUR.

Le syndic rappelle le budget à savoir entre 2.500,00 et 3.500,00 EUR TVAC, y compris également l'enregistrement et l'officialisation des statuts, les rendant ainsi que toutes les clauses y figurant opposables aux tiers.

Le syndic cède la parole aux copropriétaires.

... LES COPROPRIÉTAIRES POSTROSENT A NOUVEAU L'ADAPTATION DES STATUTS A DES SOUS MEILLEURS (COISE FINANCIERE ACTUELLE) ...
.....
.....
.....

Le syndic pose la question suivante : « **Etes-vous d'accord de mandater le syndic hors gestion courante et Maître DERUYVER afin qu'ils effectuent l'adaptation des statuts aux conditions énumérées ci-avant ?** »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

12) Travaux - Etat des lieux des dossiers - Décisions - Votes

Le syndic rappelle les gros postes susceptibles d'engendrer de grosses dépenses et dont on n'a pas parlé ce jour, mis à part les travaux de façade, il y a la toiture, le syndic précise qu'au vu de l'évolution des prescriptions légales, qu'il pense que la Région de Bruxelles Capitale n'attendra plus de nombreuses années avant de suivre la Flandre qui pour rappel a rendu l'isolation des toitures obligatoire sauf dérogations sous certaines conditions, il semble dès lors que la copropriété n'échappera pas à devoir effectuer ce chantier à CT ou à MT.

Ceci dit, le syndic ouvre une parenthèse, si les copropriétaires sont d'accords, sur un problème de plus en plus difficile à gérer, à savoir que pour l'ensemble des fournisseurs et cela pour l'ensemble des copropriétés dont il est le syndic, il est de plus en plus difficile d'obtenir des devis, des prestations ou autres avis, et/ou rendez-vous et cela quelle que soit l'ampleur du chantier. Et ces difficultés, ce sont encore accentuées suite à la crise COVID.

Le syndic explique cela par le fait que beaucoup de fournisseurs investissent du temps dans la visite des chantiers, à l'établissement des devis et que les copropriétés, sur base des premiers devis décident d'approvisionner correctement le fonds de réserve, ce qui prend du temps. Qu'au moment où des travaux peuvent enfin être décidés, ils remettent en questions les priorités, et les fournisseurs sont excédés par le fait de remettre des devis, de les actualiser pendant des années, pour ne voir aucune commande arriver.

Le syndic présente alors une nouvelle façon d'aborder les travaux, il présente en AG un budget estimatif des travaux envisagés et/ou à envisager, et dès lors soulève deux options :

- 1) soit la copropriété n'a pas encore les fonds → les copropriétaires continuent à approvisionner le fonds de réserve et en reparent une fois les fonds nécessaires obtenus.
- 2) soit la copropriété a les fonds et sur cette base les copropriétaires ont 2 possibilités :
 - a) Ils décident de faire les travaux sur l'estimation, soit en mandatant des représentants pour finaliser les commandes, soit en finalisant le dossier sur base de mails collégiaux et d'un choix qui sera celui de la majorité.
 - b) Ils décident de faire les dits travaux, une fois la décision prise, des devis sont demandés et une décision est prise en AG ou AGE éventuelle.

Cette façon de procéder a pour avantage qu'il sera plus facile d'obtenir des devis si l'on peut certifier aux fournisseurs qu'il y a potentiellement une commande à la clef puisque la décision de faire les travaux est déjà actée.

... LES COPROPRIÉTAIRES CONFIRMENT LES DIFFICULTÉS POUR TROUVER DES HOMMES DE MÉTIER CORRECTS ET COMPÉTENTS. ILS PENSENT DÈS LORS QUE LA PROCÉDURE PROPOSÉE EST UTILE.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Etes-vous d'accord de pratiquer ainsi pour les travaux à venir et cela jusqu'à ce qu'une AG ou AGE ne revienne sur cette procédure ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

LES COPROPRIÉTAIRES DÉCIDENT QUE LES PROCHAINS TRAVAUX SERONT LES TRAVAUX DE BARDAGE AVEC ISOLATION DU 2^e EN FACADE ARRIERE.

ILS DEMANDERONT DES DEVIS, LE SYNDIC EN DEMANDERA 2 DE SON CÔTÉ POUR AG. Le syndic rappelle qu'il ne pousse aucunement la copropriété à faire des frais mais qu'il est obligé déontologiquement de préciser certains points et d'aborder certains dossiers. Le syndic lance le débat quant aux travaux de toiture et/ou de plateforme à l'arrière, et il cède la parole aux copropriétaires.

LES PROPRIÉTAIRES SIGNALENT QUE POUR EUX LA TOITURE EST EN BON ETAT ET QU'ELLE NE NECESSITE PAS DE TRAVAUX POUR L'INSTANT, TOUTOIS ILS SE CHARGERONT DE LIQUIDER LES FISSURES AU NIVEAU DES CHEMINEES. LES COPROPRIÉTAIRES REPARERONT PAR EUX-MEMES D'URGENCE LES SOUPIRAUX A RUE ET MONSIEUR ALLACHI RENTRERA LES FRAIS AU SYNDIC PR REMBOURSEMENT.

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	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

13) Financement de la copropriété – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle à nouveau les prescriptions légales en matière d'appels de fonds (fonds de roulement permanent, fonds de réserve,...). De même il est rappelé aux copropriétaires qu'il n'envoie pas d'appel et que les paiements sont attendus spontanément suivant ordre permanent mensuel.

Le syndic signale qu'en cas de rappel, cela engendre malheureusement des frais à charges des propriétaires concernés.

Le syndic profite de ce point pour insister sur un point important. En effet, bien qu'il suppose que les copropriétaires (sauf s'ils vivent sur une autre planète) sont bien conscients de la flambée des prix, mais surtout de la hausse spectaculaire des prix de l'énergie, il se permet d'insister sur cela en reprenant en d'autres mots, si un habitant a payé 1.000,00 EUR de chauffage en 2021, il risque que sa note passe à près de 3.000,00 EUR et cela même s'il ne consomme pas plus.

Dès lors le syndic reprend ci-après la procédure et reprendra en annexe du présent PV le tableau adapté avec les montants décidés.

Le syndic rappelle que les copropriétaires paient spontanément chaque mois le montant des provisions mensuelles et les appels de fonds sur le compte courant de la copropriété BROUSTIN à savoir IBAN BE81 0688 9151 7024

Le syndic n'enverra donc plus d'appel, juste des rappels le cas échéant. Il est demandé aux copropriétaires d'être attentifs aux paiements afin de ne pas devoir supporter des frais de rappel éventuels.

Dès lors, le syndic conseille aux copropriétaires d'augmenter les provisions mensuelles, et il lance le débat.

LES COPROPRIÉTAIRES DÉCIDENT QU'ILS AUGMENTERONT INDIVIDUELLEMENT LES MONTANTS DES PROVISIONS POUR CEUX QUI LE SOUHAITENT LE SYNDIC RAPPELLE LA HAUSSE DES PRIX

Après discussions, et suite à ce qui vient d'être dit, le syndic demande aux copropriétaires : «En ce qui concerne les appels de provisions, souhaitez-vous AUGMENTER UNIQUEMENT PAR VOUS-MÊMES ET SUIVANT LES DÉCISIONS PALATIVES QUELLES ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

Après discussions et suite à ce qui vient d'être dit, le syndic demande aux copropriétaires : «Souhaitez-vous appeler un montant de 2.400,00 EUR par an pour alimenter le fonds de réserve ? ». (200,00 EUR/MOIS)

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	LES COPROPRIÉTAIRES NE SOUHAITENT PAS
ABSTENTION	/	/	APPELER DE FONDS DE RÉSERVE UNIQUE PR
TOTAL	690	100	L'INSTANT MAIS PRÉCISENT QU'IL FAUDRA

APPELER 15-20.000,00 EUR LORS DE LA PROCHAINE AG S'ILS SOUHAITENT ENVISAGER LES TRAVAUX DE BARDAGE DES 3 FACADES DU U

Après discussions, et suite à ce qui vient d'être dit, le syndic demande aux copropriétaires : «Souhaitez-vous appeler un montant de / EUR par an pour alimenter le fonds de roulement permanent ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	690	100	LES COPROPRIÉTAIRES A L'UNANIMITÉ NE
ABSTENTION	/	/	SOUHAITENT PAS APPROVISIONNER LE FONDS
TOTAL	690	100	DE ROULEMENT PERMANENT

14) Elections du conseil des copropriétaires.

Après rappel des prescriptions légales et de la législation, et appel aux candidatures et absence de candidat, le syndic modifie la question et demande aux copropriétaires : «Souhaitez-vous être / PAS DE CANDIDAT en tant que membre du conseil de copropriété ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

15) Elections commissaire aux comptes.

Après rappel des prescriptions légales et de la législation, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires :
«Souhaitez-vous élireMADAME BROUSTIN.....en tant que commissaire aux comptes ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	690	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	690	100	

16) Mandat du syndic.

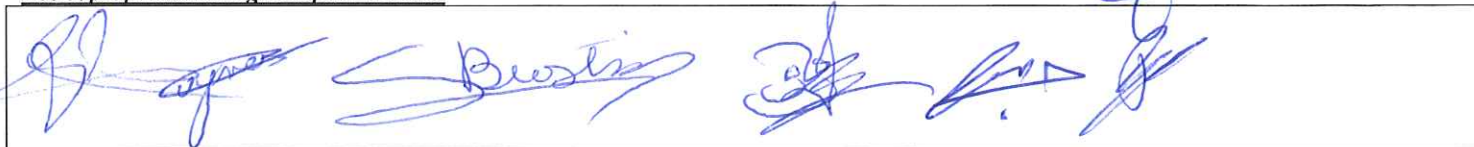
Le syndic rappelle qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et qu'il est encore dans sa deuxième année, il remercie encore les copropriétaires pour leur confiance. Les copropriétaires remercient le syndic pour son travail et la tenue de la présente AG.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est clôturée vers20H20..... Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV rédigé en cours de séance. Le procès-verbal est transmis dans les 30 jours aux ayants droits.



DE VREESE D,
Gérant

Les copropriétaires signent pour accord.



Le syndic rappelle le système en application que les copropriétaires paient spontanément chaque mois le montant des provisions mensuelles et des appels de fonds décidés suivant le tableau récapitulatif ci-dessous. Le syndic rappelle également qu'avec la crise financière, les copropriétaires ont décidé d'augmenter leurs charges individuellement pour ceux qui le souhaitent. Compte de l'ACP BROUSTIN IBAN BE 81 0688 9151 7024

Noms	Lots	Quotités	Charges mensuelles	Fonds de réserve mensuels	TOTAL ORDRE PERMANENT
AYASINEN - VIROT	rez G	110	55,00 €	22,00 €	77,00 €
BUSTIN Sarah	rez D	110	55,00 €	22,00 €	77,00 €
ZAJFEN-LEVY	1G	100	50,00 €	20,00 €	70,00 €
CALLANT c/o DE SCHRYVER Andreas	A1D	100	50,00 €	20,00 €	70,00 €
DE SMET	2G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
CUYVERS	2D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
PERRAULT	3G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
LODOE	3D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
ALLACHI - BOUKAKAR	4G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
TOROS - SAMAAAN	4D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
ALLACHI - BOUKAKAR	5	70	35,00 €	14,00 €	49,00 €
		1000	500,00 €	200,00 €	700,00 €