



Office de Gestion immobilière
Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de l'ACP LAS PALMAS
du 10 octobre 2023

La séance est ouverte à 18h00 en la salle «Le Dynastie» av. JB Depaire 2 à 1020 Bruxelles.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Validation de la présente assemblée générale.
- 2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale – Décisions – Votes.
- 3) Approbation des comptes. Rapport du commissaire aux comptes – Décisions – Votes.
- 4) Décharges au syndic, décharge au commissaire aux comptes, décharge aux membres du conseil de copropriété – Décisions – Votes.
- 5) Evaluation et validation des contrats et/ou de fournitures régulières – Décisions – Mandat – Votes.
- 6) Assurance protection juridique (PJ) – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 7) Assurance responsabilité conseil de copropriété et commissaire aux comptes – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 8) Adaptation des statuts – Etat des lieux du dossier – Décisions – Mandat – Votes.
- 9) Remarques générales – Procédure concernant les travaux - Décisions - Votes.
- 10) Dossier chauffage :
 - Citerne à mazout – Etat des lieux du dossier
 - Passage au gaz – Etat des lieux du dossier
 - Placement compteur au gaz - Etat des lieux du dossier
 - Mise aux normes chaufferie – Etat des lieux du dossier – Décisions – Mandats – Votes.
 - Remplacement chaudière- Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 11) Travaux – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Mandats – Votes :
 - Dossier portes de garages – Etat d'avancement du dossier
 - Rafraichissement des halls et paliers – Etat d'avancement du dossier
 - ...
- 12) Mises aux normes diverses – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Votes.
 - Electricité des communs – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
 - Incendie – Etat des lieux du dossier – Procédures – Décisions – Mandats – Votes.
- 13) Clôturer le jardin (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 14) Financement de la copropriété – Décisions – Votes.
- 15) Election du conseil de la copropriété – Décisions – Votes.
- 16) Election du commissaire aux comptes – Décisions – Votes.
- 17) Mandat du syndic – Décisions - Votes.

1) Validation de la présente assemblée générale.

L'assemblée étant composée de 516/1000^{ème} et 9 propriétaires sur 15 étant présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué s'ils avaient éventuellement des procurations.

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, élisent à l'unanimité Monsieur CZAPKO pour présider l'AG.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, élisent à l'unanimité Madame MEULENBERGS en tant que scrutatrice de l'AG.

De même, le syndic, la société « OGIS srl » 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 décidé ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

3) Approbation des comptes, Rapport du 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 privatifs. De même, le syndic rappelle également aux copropriétaires qu'en approuvant les comptes lors des différents exercices, ils approuvent également l'ensemble des mouvements et écritures comptables effectuées.

Le syndic précise que le commissaire aux comptes a reçu les pièces comptables nécessaires aux vérifications à savoir l'ensemble des factures classées par rubriques, les extraits de comptes bancaires, les récapitulatifs des frais, les balances comptables,...

Le commissaire aux comptes a précisé par mail que tout était en ordre et proposé l'approbation des comptes. Le syndic rappelle les principaux postes du bilan au 01/06/2023, à savoir ;

- Fonds de roulement permanent : 6.225,00 EUR,
- Fonds de réserve → 29.549,83 EUR,
- Compte dépôt → 35.930,03 EUR,
- Compte vue → 6.255,76 EUR

Comme les copropriétaires peuvent s'en rendre compte, le fonds de roulement permanent est encore un peu trop faible, ce dernier devrait atteindre au minimum (un trimestre et demi de charges). Le syndic y reviendra au point concernant le financement de la copropriété.

Le syndic lance le débat et répond aux dernières questions. Les copropriétaires précisent que tout est en ordre et qu'ils approuvent les comptes tels que proposés à l'instant

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être précisé et de dès lors approuver l'ensemble des comptes et mouvements comptables effectués jusqu'à la clôture du 31/05/2023 ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

4) Décharges au syndic, décharge au commissaire aux comptes, décharge aux membres du conseil de copropriété– Décisions – Votes.

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	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

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

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharge aux membres du conseil de copropriété ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

5) Evaluation et validation des contrats et/ou de fournitures régulières – Décisions – Mandat – Votes.

Syndic : OGIS syndic - 02/428.76.31 - Electricité : ENGIE – 081/80.95.32 - Extincteur : HELP FIRE – 02/376.46.86

Ascenseur : ATM – 02/899.04.40 - Contrôle ascenseur : VINCOTTE ASBL – 02/674.58.55 - Jardin : NATURA – 0495/78.86.18

Calorimètre et compteurs : TECHEM – 02/529.63.00 - Nettoyage : CLEAN SERVICE D&Co – 02/261.06.85

Eau : VIVAQUA – 02/518.88.10 - Mazout : COMFORT ENERGY - 02/377.19.43 - Chauffagiste : MATEC – 02/216.41.90

Assurance : ETHIAS - Courtier : CONCORDIA – 02/420.00.33

Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent ajouter quelques choses. Les copropriétaires n'ont rien à redire et/ou à ajouter.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : « *Confirmez-vous le maintien des contrats et des fournitures régulières en cours tels que décrit à l'instant ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

6) Assurance protection juridique (PJ) – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Le syndic explique l'utilité d'une telle assurance, il est de plus en plus nécessaire d'être couvert contre les tiers qu'ils soient des voisins, des fournisseurs indécis, ... Le syndic a demandé une offre au courtier, qui propose une assurance protection juridique (PJ) au prix de 377,21 EUR. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires pensent en effet que c'est une bonne idée et mandatent le syndic pour qu'il souscrive l'assurance PJ.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous que le syndic souscrive une police de protection juridique (PJ) aux conditions énumérés à l'instant ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

7) Assurance responsabilité conseil de copropriété et commissaire aux comptes – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Le syndic explique l'utilité d'une telle assurance. Le syndic a demandé une offre au courtier, qui propose une assurance responsabilité du conseil de copropriété et commissaire aux comptes au prix de 136,56 EUR. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires pensent qu'il n'y a aucun copropriétaire qui pourrait être aussi mesquin que de vouloir attaquer la responsabilité des personnes qui se dévouent pour l'immeuble et donc ils ne souhaitent pas souscrire d'assurance couvrant ces responsabilités.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous que le syndic souscrive une police de responsabilité conseil de copropriété et commissaire aux comptes aux conditions énumérés à l'instant ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

8) Adaptation des statuts – Etat des lieux du dossier – Décisions – Mandat – Votes.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le syndic a transmis au juriste les documents et informations nécessaires pour effectuer l'adaptation des statuts. Afin que ce dossier soit clôturé, il reste encore quelques éléments à compléter.

Le premier concerne le montant à fixer pour l'obligation de présenter une mise en concurrence.

Le syndic reprend le texte présent dans le projet de RC :

Conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1^o, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13^o ; Que ce montant a été fixé à Euros (AG/..) à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Le syndic rappelle si nécessaire qu'il n'engendre jamais de frais sans avoir consulté ou les membres du conseil de copropriété ou l'ensemble des copropriétaires si le montant est trop élevé et cela même si la loi lui octroie la totale autonomie en matière de certaines dépenses. Cependant, le syndic ajoute que lui en tant que syndic fait accepte d'agir comme cela et ce afin d'éviter des dépenses inattendues, mais rare sont les confrères qui sont aussi complaisant. Dès lors, il appartient aux copropriétaires d'acter cela dans les statuts et de fixer un montant maximum en dessous duquel le syndic peut agir seul, car OGIS ne sera sans doute pas toujours le syndic de l'ACP. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires précisent qu'ils ont totale confiance dans la façon de travailler d'OGIS mais comprennent la demande.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Etes-vous d'accord que le montant à partir duquel il est obligatoire pour le syndic de réunir plusieurs devis (3) soit de 2.500,00 EUR HTVA ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Etes-vous d'accord que le montant en dessous duquel le syndic peut agir seul et ce conformément à ce qui vient d'être dit, s'élève à 2.500,00 EUR HTVA*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Le syndic signale également que le juriste travaillant sur l'adaptation des statuts a soulevé le fait de l'existence ou non de frais d'emménagement/déménagement.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires ne souhaitent pas appliquer des « indemnités » de déménagement/emménagement mais par contre rappellent l'obligation d'employer des lifts en cas de déménagement/emménagement/livraisons.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Etes-vous d'accord d'appliquer un montant de X EUR pour chaque emménagement/déménagement ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	516	100	Les copropriétaires ne souhaitent pas appliquer des « indemnités » de déménagement/emménagement mais par contre rappellent l'obligation d'employer des lifts en cas de déménagement/emménagement/livraisons.
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Pour finir, le syndic aborde le point visant les récupérations de charges et reprend ce qui est présent dans le projet :

Passé un délai de 15 jours suivant mise en demeure du syndic, une indemnité de ... % des sommes dues sera également mise à charge du copropriétaire défaillant.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des intérêts et indemnité mentionnés ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de euros au premier rappel, deeuros au deuxième rappel, de ... euros à la mise en demeure.

Le syndic rappelle que lors de l'AG du 26/10/2021, les copropriétaires ont voté à l'unanimité pour les clauses suivantes :

« 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 attire l'attention des copropriétaires sur le fait que pour que ces clauses soient valables face à un Juge en cas de recouvrement de charges mis à la justice, ces clauses reprises dans le RC et le ROI doivent être mis dans l'adaptation des statuts mais avec passage devant Notaire, dont les honoraires sont repris ci-dessous.

Le cout pour la modification de la clause pénale contenue dans les statuts d'une copropriété serait de 1.900 € ttc sous condition que le juriste fournisse les éléments suivants :

1. La liste des différents copropriétaires et les différents lots dont ils sont propriétaires ;
2. Le texte des statuts à adapter ;
3. Les éventuelles annexes à l'acte ;
4. Les PV des AG pour la modification des statuts.

Le syndic lance le débat, les copropriétaires à l'unanimité précisent qu'ils ne souhaitent pas faire enregistrer les adaptations des statuts et donc qu'ils ne souhaitent pas l'intervention d'un notaire. Car ils ne souhaitent pas faire de dépenses complémentaires pour cela, ils déchargent le syndic de toutes responsabilités éventuelles quant aux suites qui pourraient être engendrées suite à cette décision.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Confirmez-vous de ne pas faire enregistrer les adaptations des statuts et donc de ne pas faire appel à un notaire, et de décharger le syndic de toutes responsabilités éventuelles quant aux suites qui pourraient être engendrées suite à cette décision ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

9) Remarques générales – Procédure concernant les travaux – Décisions – Votes.

Le syndic ne reviendra pas sur l'historique de ce point, il renvoi aux PV des AG précédentes, mais il se doit d'insister sur le fait qu'il est totalement inutile de revenir vers lui si les copropriétaires décident de faire les travaux par eux-mêmes et/ou en interne.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires confirment et demandent au syndic des copropriétaires qui souhaitent jouer les trouble-fêtes.

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

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

10) Dossier chauffage :

-Citerne à mazout – Etat des lieux du dossier

-Passage au gaz – Etat des lieux du dossier

-Placement compteur au gaz - Etat des lieux du dossier

Pour ces trois sous points, le syndic propose de les traiter ensemble, les copropriétaires sont d'accord.

Le syndic renvoi les copropriétaires aux PV des AG précédentes concernant l'historique de ce dossier, malgré que la date butoir du 23/08/2022 soit dépassée, le syndic n'a eu aucun retour concernant les conséquences éventuelles de la non mise aux normes de la citerne. Le syndic signale que le prochain contrôle de la citerne aura lieu dans le courant du mois de novembre 2023.

Le syndic informe les copropriétaires que conformément aux décisions de la dernière AG, il a demandé une offre à SIBELGA et signée celle-ci. Le compteur gaz sera placé le 19/10/2023 et il propose si les copropriétaires sont d'accord de clôturer son intervention hors gestion courante dans ce dossier gaz.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires remercient le syndic qui quant à lui remercie Monsieur CZAPKO pour sa collaboration dans ce dossier, ce qui pour rappel limite fortement les frais de gestion.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être dits et que le syndic clôture son intervention hors gestion courante dans ce dossier gaz ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

-Mise aux normes chaufferie – Etat des lieux du dossier – Décisions – Mandats – Votes.

-Remplacement chaudière- Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle qu'il avait demandé un devis au chauffagiste de l'immeuble afin d'avoir une idée plus précise du budget, le syndic a demandé d'envisager différents possibilités, et ce dans le but d'être aux normes.

Deux options sont présentées aux copropriétaires :

- 1) Le remplacement du bruleur par un bruleur à gaz pulsé, les travaux de tubage, et de mises aux normes de la chaufferie, échangeur,... pour un budget de 29.372,00 EUR HTVA.
- 2) Le remplacement de la chaudière par une chaudière Vitocrossal 100/160 VIESMANN, les travaux accessoires, les travaux de tubage, et de mises aux normes de la chaufferie, échangeur,... pour un budget de 53.325,00 EUR HTVA.

A cela, il faudra encore ajouter :

- 1) Neutralisation de la citerne pour un budget de 3.340,00 EUR HTVA
- 2) Détection gaz pour un budget de 3.236,00 EUR HTVA.

Le syndic rappelle également que Monsieur CZAPKO allait se renseigner via un chauffagiste qu'il connaissait, à ce jour, le syndic n'a pas encore eu de retour, il lance le débat. Les copropriétaires décident à l'unanimité d'attendre encore pour l'instant et tant qu'il n'y a pas de retour négatifs par rapport à la citerne de continuer de constituer le fonds de réserve.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous le fait de postposer ces travaux et de les réaborder lors de la prochaine AG tant qu'il n'y a pas de retour négatifs par rapport à la citerne de continuer de constituer le fonds de réserve ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

11) Travaux – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Mandats – Votes :

-Dossier portes de garages – Etat d'avancement du dossier

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, il avait été signalé qu'à l'avenir, plusieurs copropriétaires lui avaient demandé afin de gagner du temps que l'ensemble des dossiers privatifs ou gérés par les copropriétaires eux-mêmes ne fasse plus l'objet de point à l'ordre du jour. Néanmoins, et comme précisé précédemment, il y a toujours des copropriétaires qui interrogent le syndic sur l'évolution de ces dossiers. Le syndic renvoi à ce qui a été dit, à savoir que si les copropriétaires décident de gérer certains dossiers en interne ou par eux-mêmes, ils s'arrangent entre eux et cela jusqu'à la clôture des dits dossiers. Monsieur CZAPKO remet les documents aux copropriétaires concernés afin de finaliser ce dossier.

-Rafratchissement des halls et paliers – Etat d'avancement du dossier

Le syndic ne sait que dire qui n'aurait pas encore été dit, qu'il résume à nouveau, à savoir qu'il lui impossible de gérer des travaux que les copropriétaires souhaitent effectuer en interne, mais surtout qu'il ne peut être tenu pour responsable des suites éventuelles des travaux effectués en interne par les copropriétaires par eux-mêmes.

...

Le syndic demande néanmoins si les copropriétaires envisagent d'autres travaux mais surtout la façon dont ils souhaitent que ces travaux soient gérés. Le syndic en profite également pour avertir les copropriétaires que l'ascensoriste a averti (le 02/10/23) que lors de son contrôle, il a remarqué que les coulisseaux étaient à remplacer. Le budget à prévoir est de 1.400,00 EUR HTVA. Vu la proximité de l'AG, le syndic a préféré attendre la dite AG. Il lance le débat.

Les copropriétaires confirment en effet la nécessité d'intervenir et donc la commande des dits travaux.

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

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

12) Mises aux normes diverses – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Votes.

- Electricité des communs – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle que les administrations ad hoc, et organismes de contrôle divers sont de plus en plus exigeants et qu'une des mises à jours sont à faire régulièrement, de plus cela reste toujours un point positif en cas de sinistre quel qu'il soit au niveau des assurances.

Le syndic rappelle sa politique en place à l'immeuble, et saluée par les copropriétaires, à savoir qu'il ne fait jamais de frais sans aval de la copropriété et/ou des membres du conseil. Bien que la mise aux normes électriques des communs soit un point obligatoire que le syndic peut traiter sans l'aval de la copropriété, au vu la crise financière, le syndic a préféré attendre la présente AG afin de faire un point avec les copropriétaires.

Tout d'abord, le syndic explique qu'il est selon lui préférable qu'un organisme de contrôle passe et établisse un rapport et de demander des devis en fonction du rapport, un autre aspect est de demander des devis en incluant la réception par un organisme agréé après travaux de mises aux normes, la copropriété gagne alors les frais d'un contrôle préalable.

Le syndic lance le débat. Monsieur CZAPKO informe que l'électricité est aux normes, et transmettra une attestation de conformité au syndic.

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

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

- Incendie – Etat des lieux du dossier – Procédures – Décisions – Mandats – Votes.

Le syndic rappelle les prescriptions légales en matière d'incendie et lance le débat. Les copropriétaires décident de ne rien ajouter et/ou modifier pour l'instant.

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

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

13) Clôturer le jardinet (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle que cela fait des années que ce dossier est abordé lors des différentes AG et que malheureusement à ce jour les copropriétaires n'ont jamais souhaité avancer dans ce dossier. Pour rappel, lors de la dernière AG, le syndic avait une nouvelle fois rappelé l'absolue nécessité de rentrer un permis d'urbanisme pour les différents travaux envisagés, le coût de ces travaux, et que Monsieur CZAPKO s'était proposé de se renseigner sur le prix et la qualité du matériel disponible via ses canaux d'approvisionnements et de présenter le tout lors de la dernière AG.

Au vu du non avancement du dossier, les copropriétaires lassés de reprendre systématiquement ce point à l'ordre du jour, avaient décidé de ne réaborder ce débat que le jour ou un copropriétaire demanderait de rajouter ce point à l'ordre du jour.

C'est ce qui a été fait, le syndic cède la parole au propriétaire ayant fait la demande.

Les copropriétaires décident à l'unanimité que Monsieur CZAPKO place une petite clôture dans le jardinet pour empêcher le passage des garages le long de la façade, et ainsi limiter les nuisances.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous le placement par Monsieur CZAPKO d'une petite clôture dans le jardinet pour empêcher le passage des garages le long de la façade, et ainsi limiter les nuisances ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

14) Financement de la copropriété – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle le système en place à savoir que les copropriétaires payent les provisions et appel de fonds spontanément de façon mensuelle par ordre permanent. Le syndic n'envoie pas d'appel juste les rappels le cas échéant suivant les conditions de rappel en application à la copropriété. Le syndic rappelle également les prescriptions légales et plus précisément en matière d'appel de fonds de roulement permanent, de réserve et de provisions mensuelles. Le syndic rappelle la faiblesse du fonds de roulement permanent, et attire

ACP LAS PALMAS – N° d'entreprise: 0845.040.343

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

Tel : 02/428.76.31— Mail : ogis@skynet.be

l'attention sur ces conséquences financières, il propose aux copropriétaires de reconduire l'ensemble des appels de provisions et de fonds à l'identique. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires débattent et le syndic pose les questions suites aux débats.

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *En ce qui concerne les provisions mensuelles, souhaitez-vous les laisser à l'identique ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous appeler 1.800,00 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	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous appeler 7.000,00 EUR par an pour alimenter le fonds de réserve ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Les copropriétaires paieront mensuellement par ordre permanent les montants repris sur le tableau joint en annexe sur le compte de la copropriété est l'IBAN BE55 0682 5225 0244 au nom de l'ACP LAS PALMAS réf. « référence de l'appartement ».

15) Election du conseil de la copropriété – Décisions – Votes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les membres du conseil de copropriété (Monsieur CZAPKO, Monsieur DELGADO) pour leur dévouement.

Après rappel des prescriptions légales et appel aux candidatures, le syndic demande aux copropriétaires :

« *Souhaitez-vous élire Monsieur CZAPKO et Monsieur DELGADO en tant que membres du conseil de copropriété ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

16) Election du commissaire aux comptes – Décisions – Votes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, Monsieur VERDEYEN pour son travail de vérification des comptes. Ce dernier a précisé qu'il ne souhaitait pas se représenter à sa propre succession.

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires

« *Souhaitez-vous élire PAS D'AUTRE CANDIDAT ET PAS COMMISSAIRE EXTERNE 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	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

17) Mandat du syndic - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et qu'il entame sa deuxième année. Les copropriétaires remercient le syndic pour son travail et sa collaboration et confirment la poursuite du mandat.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous confirmer la poursuite du mandat pour l'exercice en cours ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	516	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	516	100	

Avant de clôturer l'assemblée, le syndic remercie encore les copropriétaires pour ces années de confiance, mais surtout de confiance réciproque, ainsi que pour cette collaboration fructueuse au niveau de la gestion de la copropriété.

Cependant l'évolution de la société en général contraint les intervenants à être de plus en plus prudent, et c'est pour cela que le syndic peut donner l'impression de rappeler de plus en plus, les différentes prescriptions légales mais cela n'est fait que dans un souci de protection de la copropriété mais également dans l'évolution des règles déontologiques de la profession.

Néanmoins, le syndic reste convaincu que les copropriétaires en sont bien conscients, et ceci dit, l'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée.

Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance. Le procès-verbal est transmis dans les délais légaux aux ayants droits.



DE VREESE Didier,
OGIS.

Les copropriétaires signent pour accord.



Le syndic rappelle le système en place décidé à l'unanimité, à savoir, les copropriétaires payent les provisions et appel de fonds spontanément de façon mensuelle par ordre permanent. Le syndic n'envoie pas d'appel juste les rappels le cas échéant suivant les conditions de rappel en application à la copropriété. Le compte de la copropriété est l'IBAN **BE55 0682 5225 0244** au nom de l'ACP LAS PALMAS. Le tableau est d'application à partir du **01/01/2024**

Lots	Quotités	Noms	Provisions mensuelles	Fonds Réserve mensuel	Fonds Roulement Permanent mensuel	Total mensuel A PAYER
1W1	52,5	ISLER Ali	144,38	30,63	7,88	182,88
1M2	76,5	OPILOWSKI-OPILOWSKA	210,38	44,63	11,48	266,48
GAR	8,5	OPILOWSKI-OPILOWSKA	23,38	4,96	1,28	29,61
1C3	72,5	IBANEZ DELGADO Pablo	199,38	42,29	10,88	252,54
2M5	68	MASSON	187,00	39,67	10,20	236,87
2W4	52,5	NTUMBA Noella	144,38	30,63	7,88	182,88
2C6	72,5	VERDEYEN - SWINNEN	199,38	42,29	10,88	252,54
3W7	78	FARIH-RAMILI	214,50	45,50	11,70	271,70
3M8	68	MEULENBERGS Francis c/o Mme CHARTIER	187,00	39,67	10,20	236,87
3C9	81	GUILLEN LAZO Alvaro	222,75	47,25	12,15	282,15
4W10	70,5	CZAPKO Malgorzata - CZAPKO Kazimierz	193,88	41,13	10,58	245,58
4C12	55,5	CZAPKO MALGORZATA	152,63	32,38	8,33	193,33
4M11	51	CZAPKO Patryk	140,25	29,75	7,65	177,65
5W13	52,5	PETTEAU-BURY	144,38	30,63	7,88	182,88
5M14	51	ABI NADER Imad	140,25	29,75	7,65	177,65
5C15	72,5	ERENOGLU Sedat	199,38	42,29	10,88	252,54
PKS1	17	CZAPKO Patryk	46,75	9,92	2,55	59,22
	1000	Total	2750,00	583,33	150,00	3483,33