



Office de Gestion immobilière
Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de l'ACP LAS PALMAS
du 13 novembre 2024

La séance est ouverte à 18h00 au café « Le Houba » Av. Houba de Strooper 75 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 – Décisions – Votes.
- 4) Décharges au syndic, décharge aux membres du conseil de copropriété – Décisions – Votes.
- 5) Evaluation et validation des contrats et/ou de fournitures régulières -- Décisions -- Mandat – Votes.
- 6) Dossier chauffage :
 - Citerne à mazout et 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.
- 7) Travaux – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Mandats – Votes.
- 8) Mises aux normes électricité des communs – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 9) Clôturer le jardinet -- Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.
- 10) Réactivation du système d'ouverture via la parlophonie/vidéophonie (à la demande de Madame PETTEAU, Monsieur GUILLEN, Monsieur ABI NADER, Monsieur IBANEZ) – Décisions – Votes.
- 11) Uniformisation des étiquettes des sonnettes (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Décisions – Votes.
- 12) Utilisation des plateformes pour stocker les déchets (cartons,...) (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Décisions – Votes.
- 13) Etanchéité et isolation de la plateforme des garages (à la demande de Monsieur GUILLEN) – 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.

Le double quorum n'ayant pas été atteint lors de l'AG du 16 octobre 2024, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes après avoir vérifié consciencieusement leurs coordonnées sur la liste de présence, ont signé cette dernière à l'entrée et communiqué si elles 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 PETTEAU pour présider l'AG.

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

De même, le syndic, la société « OGIS srl » représentée par son gérant, DE VREESE Didier assume la fonction de secrétaire et rédigea 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

3) Approbation des comptes – Décisions – Votes.

Le syndic signale que bien que le commissaire aux comptes avait précisé qu'il ne souhaitait pas se représenter pour la fonction de commissaire aux comptes, suite à divers échanges après clôture, ce dernier a précisé qu'étant pensionné et ayant plus de temps, mais surtout que vu le fait qu'aucun autre copropriétaire n'avait souhaité assurer ces contrôles, il se représenterait au point relatif à cette élection durant la présente AG.

Bien que contraire aux prescriptions légales et/ou déontologiques, le syndic a proposé à diverses reprises à l'ancien commissaire de néanmoins assurer les contrôles pour cet exercice, le syndic précisait qu'il n'avait rien a caché et que la présentation d'un contrôle lors de la présente AG serait même selon lui un plus. Cependant, l'ex-commissaire aux comptes bien qu'insistant sur le fait qu'il avait totalement confiance dans le syndic et ce après des années de contrôles des comptes, a préféré rétablir officiellement la situation lors de la présente AG.

Ceci dit le syndic revient aux comptes de l'exercice, 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 effectués.

Le syndic rappelle les principaux postes du bilan au 01/06/2024, à savoir ;

- Fonds de roulement permanent : 8.025,00 EUR,
- Fonds de réserve ➔ 33.404,09 EUR,
- Compte dépôt ➔ 22.190,45 EUR,
- Compte vue ➔ 9.854,17 EUR,
- Acompte de fonds de roulement (propriétaires) ➔ 7.192,96 EUR.

Comme les copropriétaires peuvent s'en rendre compte, le fonds de roulement permanent est toujours trop faible, ce dernier devrait atteindre au minimum (un trimestre et demi de charges) soit 14.500,00 EUR sur base de l'exercice 2023-2024. 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, des mouvements et écritures comptables effectuées (postes bilantaires, les différents prélèvements sur les fonds de réserve, les différents transferts entre postes bilantaires,... ainsi que les clés de répartitions appliquées et les décisions et/ou historiques ayant engendrés les dites répartitions) ? »*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

4) Décharges au syndic, 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	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 Assurance RC : ALLIANZ Assurance PJ : ARAG
Courtier : CONCORDIA -- 02/420.00.33

Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent ajouter quelques choses. Les copropriétaires confirment les contrats et mandatent jusqu'à ce qu'une décision ne précise le contraire, le syndic pour négocier au mieux les contrats de la copropriété afin d'obtenir les meilleures conditions et changer de fournisseur le cas échéant sans devoir attendre une AG ou AGE.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous le maintien des contrats et des fournitures régulières en cours tels que décrit à l'instant et le mandat au syndic pour négocier au mieux les contrats de la copropriété afin d'obtenir les meilleurs conditions et changer de fournisseur le cas échéant sans devoir attendre une AG ou AGE et cela jusqu'à ce qu'une décision d'AG ou AGE ne revienne sur ce mandat ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

6) Dossier chauffage :

-Citerne à mazout et 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.

Comme lors de l'exercice précédent, le syndic propose de traiter les différents sous-points dans un même temps, les copropriétaires sont d'accord.

Le syndic renvoi les copropriétaires aux PV des AG précédentes concernant l'historique de ce dossier, et des dates clés, il précise qu'à ce jour, le seul retour qu'il a connu dans certaines copropriétés est le fait que les citernes ont été « scellées » par un bouchon rouge et que dès lors les livraisons de mazout ne sont plus effectuées. Le syndic signale qu'en plus ces mesures peuvent être accompagnées d'amendes, d'analyses,... et le cas échéant de frais d'assainissement du sol.

Mais il rassure les copropriétaires et signale que pour l'ACP LAS PALMAS il n'y a eu aucune remarque visant à sceller la citerne.

Le syndic précise encore que le compteur a bien été placé en date du 19/10/2023 et si les copropriétaires le confirment, il clôturera son intervention hors gestion courante dans ce dossier gaz.

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

Le syndic rappelait lors de la dernière AG qu'il avait demandé au chauffagiste de l'immeuble d'envisager différents possibilités, et ce dans le souci de mise aux normes de la chaufferie et de l'installation afin de pouvoir annoncer un budget, le syndic avait présenté deux options 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 avait également rappelé que Monsieur CZAPKO allait se renseigner via un chauffagiste qu'il connaissait, mais qu'il n'y avait eu aucun retour. Les copropriétaires avaient dès lors décidé d'attendre et que tant qu'il n'y avait pas de retour négatif par rapport à la citerne de continuer de constituer le fonds de réserve en vue de pouvoir effectuer ces gros travaux.

Le syndic insiste sur le fait qu'il n'y a pas de fonds de réserve spécifiquement constitué pour les travaux de chaufferie et au vu des prélèvements effectués en cours d'exercice (voir point relatif aux comptes), il signale que le fonds de réserve augmente doucement mais sûrement. Le syndic rappelle si nécessaire qu'il décline toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui découleraient d'une décision prise par les copropriétaires. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires débattent et confirment l'approvisionnement du fonds de réserve et d'attendre encore tant qu'il n'y a pas de problèmes concernant la chaufferie, la chaudière et/ou la citerne qui soient soulevés.

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 négatif par rapport à la citerne et 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

7) Travaux – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Mandats – Votes.

Le syndic se doit d'insister sur un point. En effet, divers copropriétaires lui sont revenus à différentes reprises concernant l'évolution de certains dossiers, le syndic signale qu'il est bien conscient qu'il est de plus en plus difficile d'avoir des devis, d'avoir des fournisseurs dignes de ce nom, car il semble que l'on vit de plus en plus dans une société basée sur l'assistanat à grande échelle, que les fournisseurs ne privilégient que l'argent facilement gagné et l'incivisme sans limite.

De par sa fonction d'intermédiaire et n'agissant pas de la sorte (à savoir privilégier la facturation plutôt que le service), le syndic qui semble de plus en plus être un extraterrestre dans sa façon d'aborder les dossiers de façon responsable, confirme faire de son mieux et qu'il est prêt à supporter les remarques. Seulement dans les dossiers en question, le syndic rappelle à nouveau que les copropriétaires ont décidé de faire les travaux en interne via un copropriétaire, de même, les copropriétaires ont décidé qu'afin de limiter les frais, le syndic n'engendrait aucune dépense sans l'aval des membres du conseil de copropriété car il était toujours possible que Monsieur CZAPKO puisse faire le travail à meilleur prix.

Dès lors, le syndic rappelle à nouveau qu'il ne peut être tenu responsable des retards éventuels ou du temps mis en interne pour effectuer les travaux décidés, cette situation met le syndic dans une situation pour le moins problématique, en effet soit il suit les décisions d'AG et limite les frais suite aux décisions des copropriétaires (faire tout en interne), soit il passe outre ces décisions et cela lui sera reproché lors de l'AG suivante.

Une fois pour toute, il est absolument nécessaire que les copropriétaires assument leur choix et cela même quand ils se retrouvent eux-mêmes concernés par les suites de ces choix. A défaut, il appartiendra à la copropriété d'assumer les conséquences qui découleront de cette procédure.

Le syndic demande aux copropriétaires s'ils souhaitent envisager des travaux autres que ceux qui font l'objet d'un point spécifique repris à l'ordre du jour de la présente AG.

Les copropriétaires ne souhaitent pas envisager de travaux autres que ceux qui font l'objet d'un point spécifique repris à l'ordre du jour de la présente AG pour l'instant et se concentrent sur les travaux à venir (mise aux normes de la chaufferie et le remplacement de la chaudière).

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous ne pas envisager de travaux autres que ceux qui font l'objet d'un point spécifique repris à l'ordre du jour de la présente AG pour l'instant et de se concentrer sur les travaux à venir (mise aux normes de la chaufferie et le remplacement de la chaudière) ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

8) Mises aux normes électricité des communs – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Comme pour le point précédent, le syndic rappelle que lors de l'AG précédente, lorsqu'il avait rappelé l'obligation du respect des normes et sa suspicion quant au respect des normes actuelles de l'installation électrique et des risques en cas de sinistre, Monsieur CZAPKO avait informé que l'électricité était aux normes et qu'il transmettrait une attestation de conformité au syndic. Le syndic signale qu'il n'a toujours pas reçu la dite attestation de conformité et signale aux copropriétaires qu'il n'aura d'autre choix que de demander à un organisme agréé de venir contrôler l'installation et le cas échéant de commander les travaux de mises aux normes dans la foulée.

Le syndic lance le débat, les copropriétaires demandent à Monsieur CZAPKO s'il peut se charger de faire contrôler l'installation, ce dernier précise qu'il le fera mais qu'il doit encore effectuer des travaux. Le syndic demande à Monsieur CZAPKO d'être attentif à ce dossier car en tant que syndic il n'a d'autres choix que de décliner toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui surviendraient suite à la décision des copropriétaires prise à l'instant.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous mandater Monsieur CZAPKO pour qu'il effectue les derniers travaux d'électricité et qu'il fasse contrôler l'installation électrique des communs et de dès lors décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui surviendraient suite à la décision des copropriétaires prise à l'instant ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

A toutes fins utiles, le syndic demande aux copropriétaires d'être prévoyants et de le mandater d'ores et déjà hors gestion courante pour qu'il rentre les dossiers afin d'obtenir toutes les primes éventuelles qu'il y aurait moyen d'obtenir dans ce dossier au moment où les travaux seront effectués et réceptionnés.

Au vu de l'éventuelle possibilité d'obtention de prime pour ce genre de dossier, le syndic signale que l'administration est de plus en plus exigeante et que dans son souci d'amélioration et de facilitation de la demande et cela sans doute suite à des abus, erreurs, ou dols, a selon lui, encore compliqué la procédure. L'administration exige maintenant que le mandat donné au syndic soit clair et reprenne entre autre le numéro de compte de l'ACP pour qui la prime est demandée, dès lors le syndic l'actera dans le présent PV. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires confirment en effet, mandater le syndic pour obtenir toutes les primes possibles dans ce dossier.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Mandatez-vous le syndic OGIS srl inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise BE0430.749.581, ayant son siège social avenue Liebrecht 76/10 à 1090 JETTE représentée par son administrateur unique DE VREESE Didier agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) sous le numéro IPI 503.149 pour introduire la demande de la prime à l'amélioration de l'Habitat RENOLUTION, avec les obligations qui en découlent (cf. Chapitre VI, Art. 17 de l'AGRBC du 31/03/2022) relative aux travaux de mises aux normes électrique des communs à verser sur le compte bancaire BE55 0682 5225 0244 au nom de l'ACP LAS PALMAS ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

9) Clôture du jardinet – Etat des lieux du dossier – Décisions – Votes.

Ici encore, il s'agit d'un point déjà longuement débattu et que les copropriétaires ont décidé suivant les différentes propositions et évolutions du dossier de faire effectuer les travaux en interne. Lors de la dernière AG, les copropriétaires ont confirmé 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.

Le syndic lance le débat. Monsieur CZAPKO signale qu'il a eu beaucoup de travail mais qu'il s'en chargera d'ici peu, les copropriétaires à l'unanimité confirment le mandat en ce sens à Monsieur CZAPKO.

Les copropriétaires demandent au syndic de demander aux nettoyeurs de veiller lors de leurs passages qu'il n'y a pas de canettes ou autres déchets dans les jardins.

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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

11) Réactivation du système d'ouverture via la parlophonie/vidéophonie (à la demande de Madame PETTEAU, Monsieur GUILLEN, Monsieur ABI NADER, Monsieur IBANEZ) – Décisions – Votes.

Le syndic précise que Monsieur GUILLEN est revenu vers le syndic car ses locataires se plaignaient que le parlophone ne fonctionne pas. Le syndic rappelle le système en place décidé par les copropriétaires il y a plus de 10 ans, à savoir que l'ouverture via la parlophonie a été désactivée afin que l'accès à des personnes externes à l'immeuble ne puisse être donné sans la vérification de leur identité par les occupants. Néanmoins, à la suite de ce problème, des copropriétaires ont demandé à ce que le système soit remis en fonction mais d'autres ne souhaitent pas la remise en fonction. Le syndic rappelle les obligations et les interdictions en matière d'accès à l'immeuble et lance le débat.

Les copropriétaires malgré les avis divergents et rappels des prescriptions légales effectués par le syndic, les copropriétaires souhaitent laisser les choses en état et ne pas réactiver l'ouverture qui selon la majorité des copropriétaires amènera à de nouvelles effractions, nouveaux manquements ou des nuisances au sein de l'immeuble. Le syndic rappelle si nécessaire qu'il décline toutes responsabilités suite à ce choix.

Les copropriétaires demandent néanmoins à Monsieur CZAPKO de vérifier que les parlophones individuels des copropriétaires lui demandant soient fonctionnels.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : *«Confirmez-vous ne pas réactiver l'ouverture via la parlophonie et de dès lors décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui surviendraient suite à la décision des copropriétaires prise à l'instant ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

12) Uniformisation des étiquettes des sonnettes (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Décisions – Votes.

Le syndic précise que la question ne peut être plus claire que l'énoncé du point et donne la parole à Monsieur GUILLEN.

Les copropriétaires débattent et mandatent le syndic pour qu'il se charge de l'uniformisation des plaquettes des sonnettes et boîtes aux lettres via le serrurier (Serrurerie du Heyzel).

Les copropriétaires demandent au syndic d'adresser un courrier /courriel à tous les copropriétaires pour qu'ils confirment les noms qu'ils souhaitent voir inscrits sur les plaquettes. A défaut de retour dans les 15 jours, le syndic reprendra les noms inscrits pour l'instant ou à défaut le nom du propriétaire de l'appartement. Les copropriétaires confirment également que tous les frais supplémentaires suite à ces retards seront supportés en frais privatifs des copropriétaires concernés.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : *«Confirmez-vous mandater le syndic pour qu'il se charge de l'uniformisation des plaquettes des sonnettes et boîtes aux lettres via le serrurier (Serrurerie du Heyzel) et procéder comme décidé à l'instant ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

13) Utilisation des plateformes pour stocker les déchets (cartons,...) (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Décisions – Votes.

Le syndic rappelle que les parties communes ne peuvent servir de dépôts d'encombrants et/ou de déchets, d'autant plus que le responsable engage sa responsabilité en cas de détérioration de ces dites parties.

Les copropriétaires demandent au syndic d'adresser un courrier/courriel à tous les copropriétaires, de faire un « toutes boîtes » pour les habitants et de faire un affichage au sein de l'immeuble pour rappeler le respect des parties communes, et surtout de ne pas jeter de mégots ni devant l'immeuble ni sur la plateforme.

Les propriétaires du 1^{er} étage signalent qu'ils prendront contact avec leurs locataires pour qu'ils mettent fin à tous dépôts sur la plateforme.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous mandater le syndic hors gestion courante pour qu'il adresse un courrier/courriel à tous les copropriétaires et fasse un « toutes boîtes » pour les habitants et affiche au sein de l'immeuble le rappel du respect des parties communes, et surtout de ne pas jeter de mégots ni devant l'immeuble ni sur la plateforme ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

14) Etanchéité et isolation de la plateforme des garages (à la demande de Monsieur GUILLEN) – Décisions – Votes.

Le syndic précise que Monsieur GUILLEN avait fait part d'infiltrations dans le garage via la plateforme et Monsieur CZAPKO suite à une visite sur place, avait précisé qu'il faudrait refaire la toiture et qu'il remettrait un devis en ce sens. Le syndic n'a pas reçu celui-ci et sauf erreur, aucune autre infiltration ne lui a été déclarée. Monsieur CZAPKO signale que les réparations ponctuelles ont été effectuées mais qu'il confirme la nécessité de refaire l'étanchéité. Après proposition de Monsieur CZAPKO de faire les travaux en ce compris l'isolation pour un budget de maximum 6.000,00 EUR HTVA, les copropriétaires décident à l'unanimité de mandater ce dernier CZAPKO pour qu'il place fasse les travaux de renouvellement de l'étanchéité de la plateforme arrière en ce compris le placement d'une isolation répondant aux normes actuelles.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous mandater Monsieur CZAPKO pour les travaux de renouvellement de l'étanchéité de la plateforme arrière en ce compris le placement d'une isolation répondant aux normes actuelles pour un budget de maximum 6.000,00 EUR HTVA ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Mandatez-vous le syndic OGIS srl inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise BE0430.749.581. ayant son siège social avenue Liebrecht 76/10 à 1090 JETTE représentée par son administrateur unique DE VREESE Didier agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) sous le numéro IPI 503.149 pour introduire la demande de la prime à l'amélioration de l'Habitat RENOLUTION, avec les obligations qui en découlent (cf. Chapitre VI. Art. 17 de l'AGRBC du 31/03/2022) relative aux travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture à verser sur le compte bancaire BE55 0682 5225 0244 au nom de l'ACP LAS PALMAS ? ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

15) 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 l'attention sur ces conséquences financières, les copropriétaires débattent, et décident à l'unanimité de laisser les provisions et l'appel de fonds de roulement permanent à l'identique mais d'augmenter les appels de fonds de réserve à 10.000,00 EUR par an reparti mensuellement. Le syndic reprend les montants mensuels pour les ordres permanents dans le tableau ci-après.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous laisser les provisions mensuelles à l'identique ? »*.

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous appeler 10.000,00 EUR par an pour alimenter le fonds de réserve à partir du 01/01/2025 ? »*.

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

Les copropriétaires paieront mensuellement à partir du 01/01/2025 par ordre permanent les montants repris sur le tableau repris ci-après 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 ».

Lots	Quotités	Noms	Provisions mensuelles	Fonds Réserve mensuel	Fonds Roulement Permanent mensuel	Total mensuel A PAYER
1W1	52,5	ISLER Ali	144,38	43,75	7,88	196,00
1M2	76,5	OPILOWSKI-OPILOWSKA	210,38	63,75	11,48	285,60
GAR	8,5	OPILOWSKI-OPILOWSKA	23,38	7,08	1,28	31,73
1C3	72,5	IBANEZ DELGADO Pablo	199,38	60,42	10,88	270,67
2M5	68	MASSON	187,00	56,67	10,20	253,87
2W4	52,5	NTUMBA Noella	144,38	43,75	7,88	196,00
2C6	72,5	VERDEYEN - SWINNEN	199,38	60,42	10,88	270,67
3W7	78	FARIH-RAMILI	214,50	65,00	11,70	291,20
3M8	68	MEULENBERGS Francis c/o Mme CHARTIER	187,00	56,67	10,20	253,87
3C9	81	GUILLEN LAZO Alvaro	222,75	67,50	12,15	302,40
4W10	70,5	CZAPKO Malgorzata - CZAPKO Kazimierz	193,88	58,75	10,58	263,20
4C12	55,5	CZAPKO MALGORZATA	152,63	46,25	8,33	207,20
4M11	51	CZAPKO Patryk	140,25	42,50	7,65	190,40

Lots	Quotités	Noms	Provisions mensuelles	Fonds Réserve mensuel	Fonds Roulement Permanent mensuel	Total mensuel A PAYER
5W13	52,5	PETTEAU-BURY	144,38	43,75	7,88	196,00
5M14	51	ABI NADER Imad	140,25	42,50	7,65	190,40
5C15	72,5	ERENOGLU Sedat	199,38	60,42	10,88	270,67
PKS1	17	CZAPKO Patryk	46,75	14,17	2,55	63,47
	1000	Total	2750,00	833,33	150,00	3733,33

16) 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 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

« *Souhaitez-vous élire 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

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

Le syndic renvoie au point 3 et après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic demande aux copropriétaires.

« *Souhaitez-vous élire Monsieur VERDEYEN (sauf avis contraire de sa part) 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	100	

18) Mandat du syndic - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et qu'il entame sa troisième 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	448	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	448	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.

Et comme pour toutes les assemblées et dans toutes les copropriétés, le syndic rappelle à nouveau qu'au vu de l'évolution de la société en général, du climat mis en place par les politiques depuis une génération favorisant l'assistanat plutôt que de la gestion proactive, cela contraint tous 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.

Le syndic insiste sur le fait que tout ceci n'est fait que dans un souci de protection de la copropriété mais également afin de suivre 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.

