



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de la
L'ACP LA JONCHAIE du 3 juillet 2017

La séance est ouverte à 18h00 au café le « CARPE DIEM », 13, avenue de Tervuren à 1040 BRUXELLES.

Etant donné qu'il s'agit d'une 2ième convocation suite au quorum non atteint, 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.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.
- 2) Dossier façade et terrasses.
 - a. Informations de l'architecte en charge du dossier.
 - b. Choix fournisseur, décisions, planning.
- 3) Approbation des comptes et décharge au syndic.
- 4) Dossier ascenseur.
- 5) Dossier portes entrées.
- 6) Placement plaquettes nominatives (à la demande d'un copropriétaire).
- 7) Assurance et sinistres.
- 8) Financement de la copropriété.
- 9) Election conseil de copropriété.
- 10) Election du commissaire aux comptes.
- 11) Elections du syndic.

1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.

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

Après appels aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur DEFRAIGNE scrutateur de l'AG.

De même, les copropriétaires demandent au syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les copropriétaires encore présents. Toutefois, les copropriétaires demandent au syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Dossier façade et terrasses.

a. Informations de l'architecte en charge du dossier

Avant de céder la parole à l'architecte, le syndic rappelle que les copropriétaires confirment à l'unanimité que les parties intérieures en béton des balcons supérieurs (app. Mr WELTERS) font partie des travaux de façade (frais communs).

Monsieur BARBIER commence sa présentation via le support papier qu'il présente ce jour aux copropriétaires et précise qu'il a consulté 7 entreprises dont CITY FACADE via le syndic. Le budget proprement dit pour la partie travaux qui était estimé à 160.000,00 EUR/HTVA peut être revu à la baisse. La meilleure offre est celle de CITY FACADE pour un montant de 112.000,00 EUR /HTVA auquel s'ajoute les frais d'architecte et de bureau de contrôle d'assurance comme budgétisé au départ.

Monsieur ajoute encore que les balustrades seront mises aux normes lors des remplacements. Le style reste le même pour des raisons urbanistiques et esthétiques. Les châssis ou les réparations des joints périphériques de ces derniers ne seront pas prévus étant donné qu'il s'agit de travaux privés.

Les copropriétaires mandatent l'architecte et le syndic hors gestion courante pour rentrer le dossier de demande d'obtention de prime. Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait qu'il y a également une taxe d'occupation de la voirie qui sur ETTERBEEK s'élève à quelques milliers d'euros.

b. Choix fournisseur, décisions, planning.

Après discussions et votes, les copropriétaires choisissent à l'unanimité de travailler avec la firme CITY FACADE et mandatent le syndic et les membres du conseil ainsi que Monsieur DEFRAIGNE pour finaliser le choix des balustrades.

Les copropriétaires mandatent à l'unanimité le syndic pour qu'il signe le bon de commande pour exécution des travaux si possible avant l'hiver 2017-2018, tout en étant dépendant du dossier prime.

3) Approbation des comptes et décharge au syndic.

Le syndic précise que le commissaire aux comptes a reçu les diverses pièces comptables, les impayés, les paiements copropriétaires et fournisseurs,... Le syndic détaille les postes du bilan après la clôture du 31/03/2017 et rappelle les principaux postes de celui-ci à savoir :

- Fonds de roulement	→ 15.000,00 EUR,
- Fonds de réserve (app)	→ 9.868,56 EUR,
- Fonds de réserve général	→ 20.111,10 EUR,
- Fonds de réserve rénovations balcons	→ 189.796,25 EUR,
- Loyer conciergerie	→ 21.184,49 EUR,
- Compte épargne	→ 189.357,10 EUR,
- Compte courant	→ 19.793,02 EUR,
- Propriétaires après clôture	→ 44.396,44 EUR.

Le syndic rappelle également aux copropriétaires que la copropriété a obtenu la prime à l'énergie d'un montant de 6.350,00 EUR. Le syndic invite le commissaire aux comptes à faire rapport à l'Assemblée Générale concernant les comptes.

Monsieur SPORGITAS signale qu'il a contrôlé toute la comptabilité, que les arriérés sont bien suivis et sont relativement insignifiants. Il signale également que l'immeuble a connu diverses rénovations (toitures, ascenseur, portes, ...).

Après votes, les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et donnent décharge au syndic pour la comptabilité et la gestion.

4) Dossier ascenseur.

Le syndic signale que les travaux de mise aux normes des ascenseurs sur base de l'analyse de risque effectués par ECOLIFT sont terminés. La réception définitive a eu lieu et il n'y a pas de remarques à lever.

Dès lors, le syndic avant de faire un tour de table, précise qu'il est bien conscient qu'un temps d'adaptation est toujours nécessaire afin de permettre aux habitants de se familiariser avec l'emploi des ascenseurs, suite aux nouvelles technologies mises en place. En effet, la plupart des pannes survenant après des travaux de mise aux normes sont dues à une mauvaise utilisation. Le syndic demande également aux copropriétaires de lui signaler s'il y a encore des odeurs qui remontent des trémies ascenseurs ; une partie du tronçon des égouts ayant été remplacée au niveau des garages, les remontées pouvaient être liées à ce problème.

C'est pourquoi le syndic insiste sur le fait que s'il y a le moindre problème ou la moindre panne au niveau des ascenseurs, les copropriétaires doivent absolument le prévenir et cela même s'ils ont pris contact en ligne directe avec l'ascensoriste.

De même, il est important de mettre le syndic au courant de l'intervention et cela même si le problème a été résolu suite au passage de l'ascensoriste appelé en ligne directe. En effet, il est impossible au syndic de pouvoir suivre l'évolution du dossier s'il n'est pas tenu au courant.

Dès lors, puisque les travaux de mises aux normes sont terminés, conformément aux décisions prises lors de la dernière AG, le syndic a demandé des devis de remise en état des revêtements de sol des cabines d'ascenseur et de rafraîchissement des peintures des cabines et des portes palières. Le syndic rappelle également que les copropriétaires avaient décidé de prélever les frais sur le montant du fonds conciergerie. Toutefois, le syndic pose la question de savoir si les copropriétaires ne souhaiteraient pas attendre la fin des gros travaux de façade, car quoiqu'il arrive cela va engendrer des salissures au niveau de l'ascenseur.

Les copropriétaires signalent qu'il n'y a pas de problème et reviendront vers le syndic le cas échéant.

5) Dossier portes entrées.

Le syndic signale que suite au mandat donné aux membres du conseil de copropriété et comme les copropriétaires ont pu le remarquer, le remplacement des portes d'entrée a été effectué. Le syndic signale qu'il y a eu de petits incidents de parcours. Le syndic rappelle qu'entre le placement de la première et de la deuxième porte, le véhicule du fournisseur a été volé et celui-ci contenait malheureusement la deuxième porte ; ce qui a dès lors rallongé le chantier vu les délais de livraison. Toutefois, à ce jour, tout semble bien rentré dans l'ordre mais le syndic demande aux copropriétaires s'ils ont encore des observations ou des remarques éventuelles.

Les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité que le montant du remplacement sera prélevé sur le fonds de réserve.

Le syndic signale également qu'à cause de vandalisme, les portes d'accès aux garages et à la cage d'escalier du numéro 17 ont dû être remplacées.

Les copropriétaires signalent que les portes ont nettement amélioré la sécurité et sont contents des travaux.

6) Placement plaquettes nominatives (à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic précise que ce point a été ajouté à la demande d'un copropriétaire qui souhaitait aborder l'uniformité au niveau des plaquettes de sonnettes et des boîtes aux lettres. Le syndic signale qu'il aurait de toutes façons abordé ce point car il trouve que la copropriété a fait des frais pour les sonnettes et les portes, et les boîtes et que les habitants n'en prennent aucun soin. Le syndic rappelle qu'il est important pour l'esthétique de l'immeuble et la première impression qu'en ont les visiteurs que les plaquettes nominatives des habitants soient parfaitement uniformes au niveau des sonnettes et des boîtes aux lettres. Le syndic rappelle qu'au niveau des sonnettes, une personne au sein de l'immeuble avait précisé qu'elle s'occuperait de l'uniformisation ; quant aux plaquettes de boîtes aux lettres, les copropriétaires sont tenus d'en avertir le syndic qui les commandera et les remettra aux intéressés pour qu'ils les placent.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de mandater le syndic pour qu'il mette les noms à jour sur les sonnettes et les boîtes aux lettres hors gestion courante pour le 1er septembre 2017. Après cette date, les copropriétaires seront obligés de prévenir le syndic de tout changement d'habitants. Le syndic enverra le corps de métier adéquat pour effectuer les mises à jour et ce à charge des propriétaires concernés.

7) Assurance et sinistres.

Le syndic signale qu'il y a eu quelques sinistres en cours d'exercice et que l'assurance est intervenue. Un dossier est encore en cours au niveau des recours entre assurance de l'immeuble et assurance contenu de l'occupant. Le syndic rappelle néanmoins que la mission de gestion courante du syndic ne couvre pas les gestions des sinistres dans les parties privatives ni au niveau du contenu. Cependant, le syndic est toujours enclin à aider les copropriétaires dans les parties privatives et cela nécessite alors un mandat hors gestion courante facturé au tarif horaire de 75,00 EUR. Les copropriétaires confirment ce qui vient d'être dit et en prennent bonne note.

8) Financement de la copropriété.

Lors de l'AG précédente, les copropriétaires avaient décidé de continuer les appels de 10.625.00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres supplémentaires pour alimenter un fonds ascenseur. Le syndic rappelle qu'il reste donc un appel que les copropriétaires doivent encore recevoir (celui clôturé au 31/03/2017 que le syndic n'envoie qu'après la tenue de l'AG annuelle).

Le syndic propose dès lors aux copropriétaires, afin de les laisser souffler un peu, de diminuer les appels, mais rappelle cependant aux copropriétaires qu'ils doivent garder en tête que le dernier gros poste au niveau des frais sera sans nul doute le remplacement des chaudières dont la copropriété a bien conscience. Le syndic lance le débat.

Le syndic rappelle qu'il y a encore un appel de fonds de travaux 10.625,00 EUR au 30/06/2017.

Les copropriétaires décident à l'unanimité d'appeler à partir du 30/09/2017, 5.000,00 EUR par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

9) Election du conseil de copropriété.

Le syndic remercie, en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les membres du conseil de copropriété, Monsieur PIROUZ et Monsieur VANDEKERKHOVE pour leur collaboration et leur dévouement au sein de la copropriété.

Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur PIROUZ en tant que membre du conseil de copropriété.

10) Elections du commissaire aux comptes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, le commissaire aux comptes, Monsieur SPORGITAS, pour son travail de vérification et pour son implication.

Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur SPORGITAS en tant que commissaire aux comptes.

11) Election du syndic.

Le syndic signale que depuis le mois d'avril 2017, les copropriétés sont tenues de faire publier au moniteur belge les pièces probantes de la nomination du syndic. Les frais de publication au moniteur belge, hors frais de gestion y relative, s'élèvent à 85,00 EUR.

Après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité en tant que syndic de la copropriété la société OGIS sprl, inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise BE 0430749581 dont le siège social est établie Avenue Liebrecht 76/10 à 1090 JETTE représentée par son gérant DE VREESE Didier agent immobilier lui-même inscrit à l'IPI sous le numéro 503149 pour un mandat de 3 ans et mandatent Monsieur SPORGITAS pour signer le contrat en ce sens.

Les copropriétaires profitant de ce point, décident à l'unanimité que les assemblées générales seront tenues un jeudi.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 21h00. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le

07/07/2017 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Gérant



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de la
L'ACP LA JONCHAIE du 20 septembre 2018

Syndic de Copropriétés

La séance est ouverte à 18h00 au café le « CARPE DIEM », 13, avenue de Tervuren à 1040 BRUXELLES.

Etant donné qu'il s'agit d'une 2^{ème} convocation suite au quorum non atteint, 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.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.
- 2) Dossier façade et terrasses.
 - a. Informations de l'architecte en charge du dossier.
 - b. Planning,...
- 3) Approbation des comptes, rapport commissaire aux comptes
- 4) Décharges au syndic, aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes..
- 5) Renouvellement permis dossier IBGE.
- 6) Dossier ascenseur.
- 7) Dossier portes entrées – étudiants,...
- 8) Problème parlophonie/sonnettes et placement plaquettes nominatives.
- 9) Remplacement de vannes d'arrêt
- 10) Occupations immeuble et dossier Airbnb
- 11) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.).
- 12) Financement de la copropriété.
- 13) Election conseil de copropriété.
- 14) Election du commissaire aux comptes.
- 15) Mandat du syndic.

Le syndic revient simplement sur le fait qu'en accord avec les représentants de la copropriété et afin de permettre à l'architecte en charge du gros dossier de la copropriété (travaux de façade à venir) de pouvoir présenter enfin un planning définitif, la présente AG a été postposée à ce jour.

Remarques préliminaires :

Le syndic précise que la plupart des soucis à l'immeuble (portes, encombrants, parlophones,...) sont liés à l'incivisme des habitants de l'immeuble, il est un fait que cela est dû aux locataires car en général les copropriétaires sont plus enclins à respecter leur immeuble et à limiter les frais. En effet, les locataires sauf quelques rares exceptions sont moins scrupuleux puisqu'ils se sentent par définition moins concernés par le respect de l'immeuble à long terme. De plus, le syndic renvoie aux différents courriers envoyés aux copropriétaires, et rappelle par exemple que des propriétaires se sont permis de mettre en location leurs appartements/studios via le système « airbnb », le syndic rappelle qu'il y a une législation à respecter et que sauf erreur de sa part, il est impossible que ces locations respectent la législation car la copropriété n'a jamais donné son accord.

Le syndic rappelle une fois encore que les propriétaires mettant leurs biens en location restent responsables de leurs locataires, que même si les loyers sont payés à heure et à temps, ils doivent s'assurer du respect des règles de savoir vivre de leurs locataires.

Le syndic donne l'exemple vécu lors d'un sinistre, le copropriétaire n'avait pas les coordonnées de ses locataires, le syndic rappelle une fois de plus qu'il n'est pas dans sa mission d'intervenir dans des parties privatives, et encore moins de gérer les locataires, en cas d'intervention en ce sens, le syndic facture au tarif horaire de 75,00 EUR en frais privatifs du propriétaire concerné.

Les copropriétaires mandatent à l'unanimité le syndic pour faire enlever les encombrants, vélos non identifiés en accord avec les membres du conseil de copropriété habitant à l'immeuble.

1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.

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

Après appels aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur WELTERS en tant que scrutateur de l'AG.

De même, les copropriétaires demandent au syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les copropriétaires encore présents. Toutefois, les copropriétaires demandent au syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Dossier façade et terrasses.

- a. Informations de l'architecte en charge du dossier
- b. Planning,...

Le syndic indique que ces deux sous-points ont été prévus pour la première tenue de l'AG mais que vu la remise à ce jour suite au double quorum non atteint, les travaux ont débutés et il n'a pas réinvité l'architecte, et cela afin de ne pas engendrer des frais de gestion supplémentaires.

Maintenant que les travaux ont débutés, le syndic préfère en effet que l'architecte s'investisse dans sa mission plutôt que dans les tenues d'AG et plus encore dans les tenues à nouveau des AG, pour rappel Monsieur BARBIER s'est à chaque fois déplacé pour les AG qui ont du être postposées suite au double quorum non atteint.

Le syndic en accord avec l'architecte fait néanmoins le point sur l'aspect suivant, à savoir que dès les travaux entamés certains copropriétaires ont pris contacts avec le syndic pour signaler que vu la météo clémente leurs locataires respectifs se plaignaient du bâchage et des protections mises en place.

Le syndic rappelle que les propriétaires ont entamés la gestion de ce dossier de gros travaux, il y a plus de 10 ans, soit déjà avant sa prise de fonction en tant que syndic. Que les travaux ont nécessités des appels de fonds importants, que le syndic a déjà réussi à ce que le budget de départ (il y a dix ans) prévu pour les travaux uniquement ne soit pas augmenté mais en plus que ce budget puisse intégrer les frais d'architecte et d'assurances relatives au chantier. Ce qui revient à avoir diminué le prix du dossier de plus de 30%.

Ceci dit, le syndic veut simplement insister sur le fait que les travaux ont été décidés en AG, sont nécessaires, et que le bâchage et les protections le sont aussi et protègent l'immeuble, les châssis,... que les protections permettent une ventilation. Dès lors en ce qui le concerne, il n'y pas discussions possibles, et afin de ne pas engendrer des frais inutiles, il ne donnera pas de suite à ce genre de demandes. Cependant, lors de sa visite à l'immeuble, il a pu se rendre compte que certains copropriétaires ont enlevé les protections, il signale aux copropriétaires qu'ils assumeront entièrement la responsabilité de leurs actes en cas de suppléments de prix pour cela, ou en cas de sinistres ou de détérioration (châssis,...). Le syndic rappelle qu'en ce qui le concerne, il est mandaté pour l'ensemble des prestations effectué dans ce dossier hors gestion courante, et insiste à nouveau sur le fait que les copropriétaires mettant leurs biens en location restent responsables de leurs locataires et cela quoiqu'il arrive.

3) Approbation des comptes, rapport commissaire aux comptes.

Le syndic détaille les postes du bilan après la clôture du 31/03/2018 et rappelle les principaux postes de celui-ci à savoir :

- Fonds de roulement	→ 15.000,00 EUR,
- Fonds de réserve (App)	→ 29.592,54 EUR,
- Fonds de réserve général	→ 15.312,38 EUR,
- Fonds de réserve rénovations balcons	→ 152.707,60 EUR,
- Loyer conciergerie	→ 26.891,59 EUR,
- Compte épargne	→ 174.491,06 EUR,
- Compte courant	→ 25.548,86 EUR,
- Propriétaires après clôture	→ 36.767,93 EUR.

Après discussions et réponses aux dernières questions, les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

4) Décharges au syndic, aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes.

Les copropriétaires donnent à l'unanimité, décharge au syndic pour la comptabilité et la gestion aux membres du conseil des copropriétaires et au commissaire aux comptes.

5) Renouvellement permis dossier IBGE.

L'administration est revenue vers le syndic en vue du renouvellement du dossier IBGE. Le syndic précise que ce genre de dossier est à traiter de façon urgente car cela peut engendrer des amendes qui peuvent être relativement importantes, ces dossiers permettent à l'administration de s'assurer que les immeubles concernés respectent bien les normes en vigueur. Cela implique des contrôles d'électricité, du SIAMU,... Le syndic précise l'importance du travail que nécessite ce renouvellement de dossier environnement, vu le fait qu'il y aura des contrôles divers, des travaux de mises aux normes électriques, de placements de portes RF, d'aménagement de locaux poubelles RF dignes de ce nom,... il y aura également des mises aux normes RF pour la chaufferie,... la création d'emplacements vélos.

Vu le nombre d'heures qui seront consacrées à ce dossier, le syndic a demandé une offre à l'architecte en charge du dossier façade afin de savoir combien il demandait pour l'introduction de ce dossier IBGE. L'offre de Monsieur BARBIER était de 3.327.50 EUR TTC, dès lors, vu les coûts déjà supportés par les copropriétaires dans les différents dossiers, et les coûts inévitables dans ce dossier « mises aux normes », le syndic vu les délais, a pris le dossier en main et a entamé les démarches hors gestion courante, il propose aux copropriétaires s'ils sont d'accord, de ne pas facturer l'ensemble des heures prestées et de se limiter au montant TTC de 2.000,00 EUR soit une économie pour la copropriété de près de 1.500,00 EUR..

Les copropriétaires mandatent le syndic, comme précisé ci-avant, afin qu'il fasse au mieux des intérêts de la copropriété et dans les délais légaux.

Ils mandatent à l'unanimité Madame SCHYNS pour voir avec le syndic s'il y a possibilité de mettre un local vélo au niveau du jardinet.

6) Dossier ascenseur.

Le syndic revient sur ce dossier, surtout suite aux diverses pannes qu'ont connu les ascenseurs ces derniers temps. Une fois de plus, il s'agit de la mauvaise utilisation des habitants de l'immeuble, en effet, certains habitants se sont permis de faire des déménagements par l'ascenseur, pour rappel la copropriété a décidé que l'emploi du lift était une obligation sauf dans certains cas (p.ex. pour les studios ne donnant que sur la façade arrière, pour lesquels une dérogation est possible sur simple demande au syndic.

Une des dernières pannes, 5 personnes se sont retrouvées bloquées dans un ascenseur (photos via ascensoristes fournies au syndic, il s'agit de locataires ou de visiteurs occasionnels, le syndic précise également que l'ascensoriste de l'immeuble est la société ECOLIFT et qu'il est inutile et interdit de téléphoner à d'autres ascensoristes pour qu'ils interviennent plus vite.

Le syndic insiste que si les copropriétaires ne responsabilisent pas leur locataires et les visiteurs sur un emploi responsable des ascenseurs, des frais inutiles et facilement évitables vont encore être engendrés. Le syndic rappelle que dans la mesure du possible les frais engendrés seront répercutés aux copropriétaires responsables. Le syndic ajoute également que les interventions dans le cadre du non respect par des locataires seront facturées hors gestion courante également aux copropriétaires concernés et cela afin de responsabiliser les intervenants.

En ce qui concerne la remise en état des revêtements de sol et de rafraîchissement des peintures des cabines d'ascenseur et des portes palières dont les frais seront prélevés sur le montant du fonds conciergerie, le syndic rappelle que les copropriétaires ont décidé d'attendre la fin des gros travaux de façade.

Les copropriétaires postposent les travaux de rafraîchissement de l'ascenseur à une décision ultérieure.

7) Dossier portes entrées – étudiants...

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, les copropriétaires avaient signalé que les portes avaient nettement amélioré la sécurité et qu'ils étaient contents des travaux, cependant il y a toujours de nombreux « bricolages » faits par des habitants de l'immeuble qui bloquent les portes en position ouvertes, vraisemblablement parce qu'ils ont moins de clés de l'entrée qu'il n'y a d'occupants au sein des appartements loués.

De plus, il y a encore eu des actes de vandalisme, de même il y a de nombreux jeunes qui viennent squatter devant les entrées.

Le syndic lors de ses différentes visites à l'immeuble leur a plus d'une fois, demandé de ne pas rester devant l'immeuble, malheureusement l'effet n'est que de courte durée. Le syndic rappelle qu'il appartient aux occupants d'appeler la police si la présence de ces personnes les dérange.

Les copropriétaires en prennent note et mandatent à l'unanimité le syndic pour qu'il remette un courrier, interdisant les jeunes devant l'immeuble, au conseil de copropriété pour qu'ils le transmettent régulièrement à l'agent de quartier.

8) Problème parlophonie/sonnettes et placement plaquettes nominatives.

Le syndic a remis ce point à l'ordre du jour car il y a encore des problèmes avec leurs parlophones, il s'agit dans la plupart des cas de personnes qui ne se sont pas manifestées au moment de la remise en état général de l'installation de parlophonie. Il y a déjà eu de nombreux hommes de métiers et firmes spécialisées qui sont intervenus dont certaines firmes étaient renseignées par les copropriétaires concernés, malheureusement il y avait toujours des problèmes qui subsistent. Le problème est toujours le même depuis le début c'est que pour trouver une solution, il faut que les personnes concernées soient présentes au moment de l'intervention. Le syndic propose de fixer une date afin de faire vérifier l'ensemble de l'installation mais il faudra qu'ABSOLUMENT tous les appartements soient accessibles durant la durée de la vérification, car à défaut les problèmes subsisteront et le syndic décline d'ores et déjà toutes responsabilités par rapport aux suites éventuelles qui découleraient de la non accessibilité. Le syndic signale que vu le non respect de certains rendez-vous fixés, les firmes ont déjà signalées qu'elles n'interviendraient plus dans ce dossier. Le syndic signale une fois de plus que certains copropriétaires se tournent systématiquement vers leurs locataires et ne s'assurent pas de l'accès. Le syndic précise qu'une intervention a eu lieu, il y a quelques jours. Le syndic signale qu'il semble que les problèmes ont été résolus car à ce jour, il n'y a plus eu de plaintes de la part des copropriétés.

Le syndic mandatera l'électricien pour effectuer les travaux d'entretien nécessaire au niveau des communs, de l'éclairage, des interrupteurs, des locaux au niveau des garages et des garages proprement dit.

En ce qui concerne le placement des plaquettes, le syndic a été sur place et à commencer à mettre les coordonnées à jour, le lendemain certaines mises à jours avaient déjà été enlevées. Le syndic signale que si les copropriétaires veulent des plaquettes nominatives correspondantes aux normes demandées, ils n'ont qu'à le mandater ce jour pour qu'il envoi sur place une firme spécialisée en vue de mettre cela à jour et cela aux entiers frais des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires souhaitent que ce point sera ré-abordé lors d'une AG après les travaux de façade, et décident à l'unanimité de laisser les choses en l'état pour l'instant et dispensent le syndic d'agir encore dans ce dossier avant amélioration.

9) Remplacement de vannes d'arrêt

Le syndic signale que certaines des vannes d'arrêts des conduites d'eau au niveau des appartements ne fonctionnent plus correctement, et ne jouent plus leurs rôles, à savoir fermer les circuits en cas de travaux privatifs et/ou de fuites.

Le syndic propose aux copropriétaires de remplacer toutes les vannes qui ne fonctionnent pas afin de permettre l'arrêt rapide en cas de sinistres. Le syndic rappelle les principes de bases, les vannes après compteurs sont privées, les vannes avant compteurs sont communes et donc à charge de la copropriété, ce qui semble être le cas des vannes dont il est question. Le syndic pense que ces frais sont vraiment à prendre en compte et que le coût sera vite amorti si le travail permet de limiter les sinistres.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour faire remplacer les vannes d'arrêts là où c'est nécessaire.

10) Occupations immeuble et dossier Airbnb

Le syndic revient à ce qu'il a signalé en début de séance à savoir, que les copropriétaires restent responsables de leurs locataires, du respect des règles. Le syndic rappelle que sauf erreur de sa part, la copropriété n'a jamais autorisée les locations via « airbnb » et que dès lors, il est peu probable que ces locations respectent la législation.

ACP LA JONCHAIE – N° d'entreprise: 0830.581.405.

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

Tel : 02/428 76 31 – Mail : oais@skynet.be

De plus, le syndic rappelle également que la copropriété a interdit l'accès à la plateforme des garages, et qu'à défaut de respect de cela les contrevenants supporteraient l'ensemble des frais engendrés par ce non respect. Les copropriétaires confirment que certains occupants des studios en façade arrière emploient très régulièrement cette plateforme comme terrasses privatives.

Le syndic demande aux copropriétaires s'ils souhaitent le mandater hors gestion courante pour qu'il mandate un avocat au nom de la copropriété dans le cas où des copropriétaires ne respecteraient pas ses prescriptions.

Les copropriétaires confirment à l'unanimité l'interdiction de louer son logement via AIRBNB et mandatent le syndic pour mandater l'avocat pour résoudre ce genre de dossier.

Le syndic enverra un courrier à tous les copropriétaires en demandant une fois de plus les coordonnées, les noms des locataires, l'emplacement des boîtes aux lettres et des sonnettes

11) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.).

Le syndic précise que selon lui, il faudrait adapter le règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) de façon à ce qu'il soit succinct (maximum deux pages) reprenant les devoirs, obligations et interdictions des habitants. Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent qu'il prépare un projet en ce sens pour la prochaine AG ou éventuellement soumis par mail pour approbation.

Les copropriétaires mandatent le syndic et Madame SCHYNS pour présenter le projet de R.O.I. via mail afin de permettre de le faire approuver lors de la prochaine AG.

12) Financement de la copropriété.

Le syndic rappelle que les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité d'appeler à partir du 30/09/2017, 5.000,00 EUR par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale. Le syndic précise aux copropriétaires que selon lui, il faut conserver des appels de fonds de réserve de ce montant de 5.000,00 EUR par trimestre, ce qui ne représente +/- qu'une quarantaine d'euro par appartement par mois, ce qui, in fine ne semble pas exagéré pour l'entretien d'un immeuble. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de laisser les appels de fonds à l'identique, à savoir 5.000,00 EUR par trimestre pendant un an.

13) Election du conseil de copropriété.

Le syndic remercie, en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les membres du conseil de copropriété, Monsieur PIROUZ pour sa collaboration et son dévouement au sein de la copropriété. Il profite également de ce point pour remercier des personnes qui s'investissent au sein de la gestion de l'immeuble et cela tous les jours puisqu'habitant l'immeuble, il s'agit de Mesdames VANDENBOSCH, SCHYNS mais également un locataire Monsieur CHRISTIAENS. Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires Madame SCHYNS, Monsieur PIROUZ, Monsieur FARAH en tant que membres du conseil de copropriété.

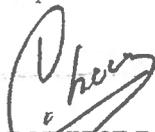
14) Elections du commissaire aux comptes.

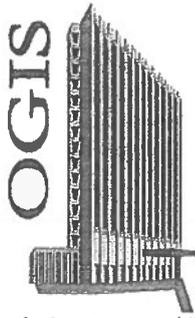
Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, le commissaire aux comptes, Monsieur SPORGITAS, pour son implication. Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur SPORGITAS en tant que commissaire aux comptes.

15) Election du syndic.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il a été élu pour un mandat de 3ans et qu'il entame la deuxième année de son mandat. Il remercie encore les copropriétaires pour leur confiance. Les copropriétaires confirment et remercient le syndic pour son travail, sa gestion et sa patience.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 21H00. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 04/10/2018 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Gérant



Office de Gestion Immobilière

Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de la
L'ACP LA JONCHAIE du 16 mai 2019

La séance est ouverte à 18h00 au café le « CARPE DIEM », 13, avenue de Tervuren à 1040 BRUXELLES.

Etant donné qu'il s'agit d'une 2^{ème} convocation suite au quorum non atteint, 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.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.
- 2) Dossier façade et terrasses – Primes (Informations de l'architecte en charge du dossier).
- 3) Approbation des comptes, rapport commissaire aux comptes
- 4) Décharges au syndic, aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes.
- 5) Vente de la conciergerie (présentation par un membre du conseil de copropriété) – Etat des lieux – Mandat.
- 6) Dossier ascenseur – Etat d'avancement du dossier – Suites.
- 7) Dossier portes d'entrées – Etat d'avancement du dossier – Suites.
- 8) Dossier IBGE – Etat d'avancement du dossier – Suites.
- 9) Dossier balustrades appartements 1^{er} étage façade arrière – Etat d'avancement du dossier – Suites.
- 10) Destination et contenu des garages (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).
- 11) Occupations immeuble et dossier Airbnb - Etat d'avancement du dossier – Suites.
- 12) Dossier squatteurs entrées – Présentation par un membre du conseil de copropriété.
- 13) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.).
- 14) Financement de la copropriété.
- 15) Election conseil de copropriété.
- 16) Election du commissaire aux comptes.
- 17) Mandat du syndic.

1) Elections d'un président de l'AG, d'un scrutateur, d'un secrétaire.

Après appels aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur WELTERS pour présider l'AG.
Après appels aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur DEFRAIGNE en tant que scrutateur de l'AG.
De même, les copropriétaires demandent au syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les copropriétaires encore présents. Toutefois, les copropriétaires demandent au syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Dossier façade et terrasses - Primes (Informations de l'architecte en charge du dossier).

Avant d'entamer les débats, le syndic signale une nouvelle fois encore, qu'il n'était en rien demandeur de ses travaux, que la genèse de ce dossier remonte à une dizaine d'années. Comme, il n'a cessé de le faire tout au long de l'exécution des travaux, le syndic rappelle que la copropriété a mandaté, un architecte, des bureaux d'étude chargés des contrôles, et qu'au vu du coût pour la copropriété, il semble normal de s'adresser à ces derniers. En ce qui concerne la présente AG, il n'a pas réinvité l'architecte pour se justifier sur les délais, et cela afin de ne pas engendrer des frais de gestion supplémentaires. De plus, le syndic qui a déjà travaillé à différentes reprises avec cette société a eu une version quelque peu différente, en effet certains retards étaient dus à l'interruption des travaux suite à la difficulté de faire correspondre les différents agendas des « contrôleurs ».

Quoiqu'il en soit, le syndic signale qu'il faut une fois pour toute stopper les discussions stériles sur la forme mais se concentrer sur le fonds, en effet, les résultats sont tout à fait surprenant et apportent à l'immeuble une plus-value certaine. Le syndic rappelle que la copropriété a également mandaté l'architecte pour la finalisation au niveau de l'obtention des primes.

Le syndic donne la parole aux copropriétaires et s'ils souhaitent ajouter quelques choses.

Les copropriétaires mandatent à l'unanimité le syndic pour que l'architecte mette en demeure la société CITY FACADE pour que les travaux finissent enfin et que les déchets soient enlevés, dans les meilleurs délais. Les copropriétaires estiment que l'architecte doit prendre et assurer ses responsabilités.

Les copropriétaires demandent qu'à l'avenir des astreintes soient prévues sur tous les contrats pour les gros travaux.

3) Approbation des comptes, rapport commissaire aux comptes.

Le syndic détaille les postes du bilan après la clôture du 31/03/2019 et rappelle les principaux postes de celui-ci à savoir :

- Fonds de roulement	→ 15.000,00 EUR,
- Fonds de réserve (App)	→ 49592,54 EUR,
- Fonds de réserve général	→ 15.312,38 EUR,
- Fonds de réserve rénovations balcons	→ 142.777,90 EUR,
- Loyer conciergerie	→ 24.754,15 EUR,
- Compte épargne	→ 174.576,72 EUR,
- Compte courant	→ 33.128,20 EUR,
- Propriétaires après clôture	→ 41.076,04 EUR.

Après dernières explications et réponses aux questions, les copropriétaires, après votes, approuvent les comptes à l'unanimité.

4) Décharges au syndic, aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes.

Après votes les copropriétaires donnent décharges à l'unanimité au syndic pour la comptabilité et la gestion ainsi qu'aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

5) Vente de la conciergerie (présentation par un membre du conseil de copropriété) – Etat des lieux – Mandat.

Monsieur PIROUZ explique les raisons qui ont poussées à mettre ce point à l'ordre du jour. En effet, cela libérerait des fonds pour continuer d'envisager les travaux à l'avenir.

De même, après recalcul des quotités les charges ou du moins les quoteparts de chaque copropriétaires.

Le syndic joindra l'étude réalisée par Monsieur PIROUZ au présent PV.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de convoquer une AGE concernant la vente de la conciergerie (le syndic vérifiera si les garages sont concernés).

Une première AGE dans la 1^{ère} quinzaine du mois de septembre et une deuxième AGE dans la 2^{ème} quinzaine du mois de septembre ou bien début octobre.

6) Dossier ascenseur – Etat d'avancement du dossier – Suites.

Le syndic rappelle que les copropriétaires avaient décidés de lancer les travaux de remise en état des revêtements de sol et de rafraîchissement des peintures des cabines d'ascenseur, des portes palières (frais à prélever sur le montant du fonds conciergerie) après les travaux de façade/terrasse.

Les copropriétaires confirment à l'unanimité les travaux et demandent si les nettoyeurs peuvent nettoyer les murs (exceptionnellement, une fois si possible), et d'envisager le rafraîchissement lors d'une AG future.

Le syndic fera régler la porte d'ascenseur qui frotte au sol.

7) Dossier portes d'entrées – Etat d'avancement du dossier – Suites.

Le syndic signale que suite à un acte de vandalisme, et ce malgré les réticences de l'expert quant à une Xème indemnisation, le syndic a essayé de profiter de l'indemnisation éventuelle de l'assurance pour envisager le remplacement de la porte endommagée par une porte d'une qualité nettement supérieure et ainsi de profiter de l'argent récupéré soit 4000,00 EUR. Les membres du conseil de copropriété ont préféré ne pas prendre de décisions et attendre la présente AG.

Les copropriétaires décident à la majorité de mettre juste les numéros d'appartement sur les sonnettes, à mettre en place lors du remplacement éventuel de la vidéophonie/parlophonie et interdisent également de mettre des noms afin de préserver l'harmonie de l'étiquetage. (Monsieur DEFRAIGNE s'abstient ainsi que Madame SCHYNS), le point vidéophonie/parlophonie sera réabordé lors de la prochaine AGE (devis à envoyer avec les convocations).

8) Dossier IBGE - Etat d'avancement du dossier – Suites.

Le syndic signale que conformément au mandat donné par les copropriétaires, il a dans un premier temps mené à bien l'obtention du permis IBGE de classe 2, le permis est obtenu sous réserve que la copropriété suive les recommandations et effectue les travaux prescrits. Le syndic signale simplement que des bulles ou locaux à vélos extérieurs ne pouvaient pas être pris en compte dans le dossier IBGE, car à ce jour l'espace vélo doit être dans l'immeuble et répondre à différentes normes. Le point des locaux poubelles seront réabordés lors de l'AGE.

9) Dossier balustrades appartements 1er étage façade arrière – Etat d'avancement du dossier – Suites.

Le syndic signale simplement que les membres du conseil de copropriété sont revenus sur le dossier « plateforme des garages » mais surtout sur l'interdiction de profiter de la dite plateforme en tant que terrasse ou espace de promenade car pour rappel il est interdit d'y accéder. Le syndic ne reviendra pas sur les échanges qu'il a eu avec certains copropriétaires du 1^{er} étage arrière et/ou avec les membres du conseil de copropriété concernant ce dossier. Il lance le débat.

Les copropriétaires privilégient le dialogue.

10) Destination et contenu des garages (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).

Avant de donner la parole au copropriétaire ayant demandé l'ajout de ce point, Le syndic rappelle que les garages sont prévus pour le parking des véhicules, que tout autres encombrants, meubles,... est interdit et que la responsabilité des contrevenants sera inévitablement engagée en cas de sinistres engendrés par le non-respect de ce qui précède. Le syndic donne la parole aux copropriétaires.

Les copropriétaires en prennent note.

11) Occupations immeuble et dossier Airbnb – Etat d'avancement du dossier – Suites.

Le syndic fait le point sur le dossier et lance le débat.

Le point sera réabordé dans le R.O.I. lors de la prochaine AGE

12) Dossier squatteurs entrées – Présentation par un membre du conseil de copropriété.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il a personnellement contacté les services de police de la zone, le service de médiation et l'école la plus proche, que tous les intervenants ont précisé qu'ils feraient le nécessaire afin de limiter au maximum que des jeunes viennent fumer une cigarette devant l'entrée. Le syndic signale également que lors de ses passages à l'immeuble, quand il y avait des jeunes, il leur a demandé gentiment de quitter les lieux et qu'ils se sont exécutés (peut-être pour y revenir 30 minutes plus tard ?). Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires débattent des différentes possibilités et sont invités à envoyer leurs propositions au syndic pour la prochaine AGE ou ce point sera également réabordé.

13) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) – Présentation par un membre du conseil de copropriété.

Le syndic rappelle qu'un projet de R.O.I. devait être présenté et expliqué ce jour par un membre du conseil de copropriété, vu la démission en cours d'exercice, le syndic a préparé hors gestion courante, un projet de R.O.I. à finaliser, il demande aux copropriétaires la façon dont ils souhaitent procéder.

En ce qui concerne certaines clauses, le syndic cède la parole aux membres du conseil de copropriété.

Le syndic enverra le projet de R.O.I. au plus tard avec la prochaine convocation, et ainsi d'en rediscuter lors de la prochaine AGE.

14) Financement de la copropriété.

Le syndic rappelle que les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité 5.000,00 EUR par trimestre pendant un an. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident à l'unanimité de reconduire les appels de 5.000,00 EUR par trimestre pour alimenter le fond de réserve.

15) Election conseil de copropriété.

Le syndic remercie, en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les membres du conseil de copropriété. Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur PIROUZ, Monsieur LOUIS, Monsieur SPORGITAS en tant que membres du conseil de copropriété.

16) Election du commissaire aux comptes.

Après appel à candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur SPORGITAS en tant que commissaire aux comptes.

17) Mandat du syndic.

Le syndic OGIS entame la 3ème année de son mandat de 3 ans et remercie les copropriétaires

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 21h15. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 20/05/2019 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Gérant

