

Association de copropriétaires

BEL HORIZON B P

13-15 avenue Marie de Hongrie 13/15
1083 – Ganshoren
BCE 0503.799.984

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mercredi 05 mars 2025 à 16:00 heures

Tenue à 1083 Ganshoren 47 Rue Zeyp

1 - Validité de l'Assemblée Générale

7 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.

663 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

██████████ a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale..

Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois mars.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi 4 mars 2026 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

- - Remplacement de la chaudière effectué par MATEC. Le syndic regrette le manque de communication de la société par rapport aux travaux effectués.

-Présence de calcaire toujours correct. Rien à signaler.

- Le syndic fera un rappel à la société de nettoyage pour que le nettoyage soit effectué correctement + remplissage de l'adoucisseur.
-
- - Le gestionnaire du Bloc A a fait une demande d'Audit technique à un architecte pour la cour arrière afin de la refaire.
- Au niveau l'alimentation électrique des 2 spots garages et des 2 portes de garages: un spot et une porte est sur le BLOC A et un spot une porte est sur le BLOC B.
-
- Le bloc a fait placer un compteur de passage (à ses frais) pour la consommation électrique au niveau des garages et propose de mettre l'ensemble des consommations (2spot et 2portes) sur leur compteur.

A l'heure actuelle ils nous facture la moitié de l'entretien des 2 ports garages ce qui est normal. Pour la consommation électrique de leur porte et de leur spots ils nous refacture une consommation électrique de +/- 20€ par ans et nous ne leur facturons rien pour notre porte et notre spot.

- A l'unanimité l'assemblée donne son accord pour cette façon de calculer les frais.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

■■■■■ expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2024.

■■■■■ mentionne que les factures ne sont pas reprises dans le même poste en 2023 et en 2024 et cela complique la comparaison entre les deux décomptes.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue.

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Nettoyage du bilan

Le syndic propose de nettoyer le bilan comme suit:

171 : 1600€ et 179 1600€ à supprimer du bilan.
4440 : depuis 2022 - 583,00€ en faveur de l'ACP.

A l'unanimité donne son accord pour le mettre au fond de réserve général.

5.4 - Etat des arriérés de charges

Néant.

6 - Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

Sinistre 1 : en lien avec l'immeuble Sorrente. A clôturer en charge car ouvert depuis 2021.

Sinistre 2 : infiltration fuite d'eau 2G-1G. Expertise fixée par le courtier Brassart au 17/03 à 10h30. Les propriétaires concernés ont été prévenus.

Sinistre 3 : effraction garage SPF Finance ouvert depuis janvier 2024. En possession du PV de police. En attente d'une facture de réparation/remplacement porte de garage. A clôturé car la porte a été réparée.

Sinistre 4 : infiltration d'eau au niveau du tuyau noir présent dans l'entrée garage → Accord conditionnel pour la réparation d'une canalisation d'évacuation via les toilettes de [REDACTED]

suite à la problématique de fuite d'eau liée à un dysfonctionnement de la canalisation d'évacuation rattachée à l'appartement de mon voisin du dessus. Il m'a été indiqué que, pour procéder à la réparation, il est nécessaire d'intervenir via mes toilettes, faute d'alternative technique. Je tiens à vous informer que :

- 1. J'accepte d'autoriser l'accès à mes toilettes pour la réalisation des travaux nécessaires.*
- 2. Cet accord est conditionné par la prise en charge intégrale, par vos soins, de l'ensemble des frais liés à ces travaux, notamment : Les travaux de démolition et de percement nécessaires pour accéder à la canalisation. La remise en état des murs et revêtements impactés. La réparation ou le remplacement de tout élément endommagé dans mes toilettes en conséquence directe de cette intervention.*
- 3. Je demande que toutes les mesures nécessaires soient prises pour assurer la propreté de mon logement pendant les travaux et qu'un nettoyage complet soit effectué après leur achèvement.*

4. Je n'assumerai personnellement aucun frais ni aucune démarche administrative liée à ces travaux. Je demande, par ailleurs, qu'une entreprise qualifiée soit mandatée pour rétablir mes toilettes dans leur état d'origine immédiatement après la fin de l'intervention, sans attendre d'éventuelles procédures de remboursement d'assurance.

5. Avant toute intervention, je souhaite connaître la durée estimée des travaux afin d'organiser mon quotidien en conséquence.

Le syndic demandera à la société Goossens comment il compte ouvrir les toilettes.

En fonction de l'ouverture, [REDACTED] remettra un devis pour soit le remplacement des dalles si les actuelles n'existent plus ou le remplacement de celles qui ont été cassées.

8 - Permis d'environnement : traitement et suivi - validation de la proposition

Il n'y a pas de permis d'environnement dans l'immeuble.

9 - Décharges et quitus - majorité absolue

9.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Elections - majorité absolue

10.1 - Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

10.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

████████████████████ posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

████████████████████ pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Travaux et financements

11.1 - Travaux ascenseur

Les offres Eco Lift sont toujours d'actualité en ce qui concerne le remplacement/la réparation du moteur : réparation: €3.334,76 TTC >> 3501.50 € ou Remplacement: 8.664,44 TTC >> 9097.66€

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne rien valider pour le moment.

Majorité 50,01

Oui: 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.2 - Financement

Disponible sur le fon de réserve ascenseur : 4100€

Néant.

Majorité 50,01

Oui: 648 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.3 - Modernisation des portes de garage Majorité : Majorité des 2/3

Le gestionnaire du bloc A, the Housing Expert, a reçu le rapport de ALL ACCESS leur indiquant que les portes doivent être remplacées.

Le point a été mis à l'ordre du jour suite à cette information reçue de The Housing Expert qui se chargeait de lancer un appel d'offre pour le remplacement des portes. Nous n'avons reçue aucune offre pour le moment.

Le syndic organisera une AGE dans le cas ou le BLOC A aurait pris une décision concernant le remplacement des deux portes de garages.

Majorité 50,01

Oui: 536 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.4 - Financement - majorité absolue

4194.88€ disponible sur le fond de réserve général.

Aucune décision n'est prise.

Majorité absolue

Oui: 449 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Budget – majorité absolue

12.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Rien à signaler.

Majorité 50,00

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

12.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valide un budget de dépenses courantes de € 35000. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois d'avril suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

Majorité absolue

Oui: 638 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.3 - Fonds de roulement

En date du 31/12/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 12.000. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 35.000€, soit € 10.500.

L'Assemblée est invitée à maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Majorité absolue

Oui: 638 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, les fonds de réserve s'élevaient à € 4194.88€ pour le fond général et 4100€ pour le fond de réserve ascenseurs.

Les 5 propriétaires de garages souhaitent créer un fond de réserve garage pour le remplacement des 2 portes. Ils votent à l'unanimité de provisionner 1000€ en deux appels en avril et en mai 2025.

L'Assemblée est invitée à décider de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

Pour le fond de réserve général, l'Assemblée est invitée à décider d'augmenter le fonds de réserve par 12 appels mensuels de € 416,16€ chacun à partir du mois d'avril 2025 pour un total de 5000€.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 638 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Mandat

13.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Majorité absolue

Oui: 638 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Majorité absolue

Oui: 638 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Delchevalerie situé à Berchem-St-Agathe est choisi par les copropriétaires. Le contrat du nouveau syndic prendra effet le 1 avril 2025.

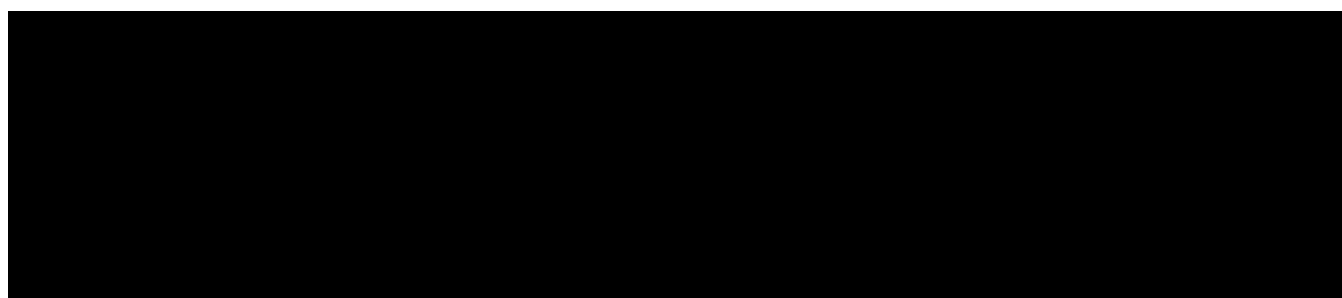
Les copropriétaires trouvent que Couet & Associés est un trop gros syndic pour la copropriété Bel Horizon. La ponctualité de la comptabilité, les rappels injustifiés font aussi penchés la balance. Les copropriétaires ne remettent pas en cause le travail du gestionnaire.

Majorité absolue

Oui: 750 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19:30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.



Actionnaire ou membre	Présence	Mandataire et représentant
	En ligne	
	Présent	
	représenté par	
	Absent	
	Absent	
	En ligne	
	Présent	
	Présent	
	Présent	
	Absent	
	Absent	
	Présent	

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.