Rue du Serpolet, 18/9
Brussel 1080 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967

Couet & Associés

Tél. : 02 414.22.17
Mail : molenbeek@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «JETTE»
Av. Gloires Nationales/Jette1
1081 Bruxelles
BCE: 0848.618.554

# Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

**Le 17 septembre 2021 à 16h00**
**Tenue chez [redacted] (Rez-de-chaussée)**

1. Validité de l'Assemblée Générale
   5 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés.
   827 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
   À l'unanimi[redacted]est nommée Président de séance.
   À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
   L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le vendredi 23 septembre 2021, même endroit, même heure, ou de préférence à partir de 16h30.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
   Le syndic et le Conseil de Copropriété mentionne que la gestion de l'immeuble a été relativement calme.
   Un nettoyage de la plateforme a été effectué et un nouveau filet à pigeons a été placé.

5. Comptabilité
   a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
      La parole est donnée [redacted] Rien à signaler.

   b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2020 au 31/12/2020)
      Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

   c. Etat des arriérés de charges
      A la clôture comptable soit au 31/03/2020, il se chiffre à 496.75€.
      A ce jour, 392.78€.

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

a. Etat des sinistres en cours

SN2 : Un sinistre a été ouvert auprès de l'assurance fin octobre 2020.
Des dégâts sont présents chez [redacted] chambre) et sur le palier du dernier étage. Une expertise a été effectuée et une indemnisation a été fixée.
La cause étant la toiture de la copropriété, des devis ont été demandés afin de régler la cause du sinistre avant de pouvoir procéder à la remise en état.
Des dégâts sont également survenus chez [redacted] suite à la même cause.
Le syndic communiquera l'information à l'assurance de la copropriété.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

[redacted]

Décision unanime.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 400 (franchise actuelle à 265€), à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes
Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion
Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue
   a. Constitution du Conseil de Copropriété
   Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

   b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
   À l'unanimité les membres : [redacted] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

   c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes
   À l'unanimité [redacted] est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

[redacted]

10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider
    a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3
    L'assemblée générale fixe la deuxième quinzaine de septembre pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. Décision unanime.

    b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3
    L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 1000
    Décision unanime.

    c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue
    L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 150.000. Décision unanime.

    d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes - majorité absolue
    L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

    a) Obligations :
    Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Remise en état ascenseur
Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété afin de valider le devis choisis lorsque le fonds de réserve permettra les travaux.

[redacted]

b. Fenêtre donnant sur la cour du palier du 1er étage
Le syndic demandera 3 offres afin de remplacer le carreau cassé (+ options des autres carreaux – carreaux des communs niveau ascenseur).

c. L'éclairage des communs (à la demande d[redacted] demande à l'Assemblée Générale d'être désolidarisé des frais de l'éclairage des communs.
L'Assemblée Générale accepte de désolidariser [redacted] des frais d'électricité des communs.

d. Les encombrants dans le couloir des caves + inondations
[redacted]nforme les propriétaires que des encombrants se trouvent dans la cave.
Il est demandé aux propriétaires de demander aux locataires de retirer les encombrants.

e. Porte fermée à clefs vers la cave
[redacted]fait la demande d'un double des clés de la porte de cave.
L'Assemblée Générale réfléchira à la demande de Monsieur et lui reviendra plus tard.

f. états des tuyaux d'eau, fuite d'eau,..
Rien à signaler.

Rue du Serpolet, 18/9
Brussel 1080 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967

Couet & Associés

Tél. : 02 414.22.17
Mail : molenbeek@couet.be
Web : www.couet.be

12. Travaux et financements
    a. Toiture (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)
    Suite au SN2 – le syndic a fait la demande de plusieurs offres de prix afin de résoudre le problème de la toiture qui a provoqué des fuites dans l'immeuble.
    IBORENO : 22.160 € HTVA
    SOS ROOF : 4.389,46 € TVAC
    FAST BEST SOLUTIONS : 5.675,24 €
    [redacted]ropose une recherche de fuite précise avant de transmettre une offre de prix pour la rénovation de la toiture.

    L'Assemblée Générale demande à contacter la société FAST BEST SOLUTION afin de voir si l'offre reçue de sa part peut contenir une garantie, et quels en seraient les suppléments.
    Un devis pour la réparation de toute la toiture sera également demandé par le syndic à la société FAST BEST SOLUTION.

    Mandat est donné aux membres du conseil afin de valider une offre hors Assemblée Générale.

    b. Balcons fissurés (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)
    Le syndic ayant été informé d'un balcon fissuré, le syndic a fait appel à 4 sociétés différentes afin d'obtenir des offres de prix.
    AV FACADE : 2.120,00 € TVAC
    TOITURE FRANCKE : 1.166,00 € TVAC
    REBETON : 3.250,00 €
    CORNEL : 1.060,00 € TVAC

    Le devis de la société CORNEL à 1.060,00€ TVAC est validé.
    Le financement se fera via les charges courantes.

13. Budget – majorité absolue
    a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
    Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale de poursuivre la collaboration avec les mêmes fournisseurs.

    b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes
    Les décomptes étant trimestriels, il n'est donc pas nécessaire de valider de budget.

    c. Fonds de roulement
    En date du 31/12/2020 le fonds de roulement s'élevait à € 3600.
    A ce jour, celui-ci s'élève à 3.600€.
    À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Rue du Serpolet, 18/9
Brussel 1080 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967

Couet & Associés

Tél. : 02 414.22.17
Mail : molenbeek@couet.be
Web : www.couet.be

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)
A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 22 662.14.
A ce jour, celui-ci s'élève à 22 657.11 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

L'Assemblée Générale souhaite augmenter le fonds de réserve de 24.000€ jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Le montant sera appelé trimestriellement à partir du mois d'octobre.

14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 1000

15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue
À l'unanimité le Syndic est réélu.
Contrat Prestige à 260€/mois.

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

Rue du Serpolet, 18/9
Brussel 1080 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967

Couet & Associés

Tél. : 02 414.22.17
Mail : molenbeek@couet.be
Web : www.couet.be

[redacted]

Signatures des copropriétaires encore présents

[redacted]

*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.*

[redacted]