Couet & Associés
Syndic Gestion Privative

molenbeek@couet.be
www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «JETTE»
Av. Gloires Nationales/Jette1
1081 Koekelberg
[redacted]

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

[redacted]

1. Validité de l'assemblée générale

6 copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés.
1000 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées.
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 l'unanimité [redacted] est nommé Président de séance
A 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 contrordre et sous réserve de réception d'une convocation la 2ème quinzaine de septembre, même endroit, même heure

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

Les prestations spécifiques suivantes ont eu lieu pendant l'exercice :

- Sécurisation et travaux descente pluviale par SOS Roof en janvier 21
- Placement nouveau parlophone chez [redacted] par ADSK en février 21
- Nettoyage de la plateforme du 1er étage et placement d'un filet anti pigeons par Ibel Clean en avril 21

L'Assemblée signale que le filet anti-pigeons est en nylon et devrait être en acier. Il faudrait le renforcer.
L'Assemblée demande à l'unanimité de faire le curage des égouts et de la descente pluviale tous les 2 ans

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux comptes, [redacted] informe l'assemblée qu'il a bien vérifié les comptes de l'exercice du 01/01/21 au 31/12/21 et conseille les copropriétaires de les valider sans réserve.

b. 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 approuve à l'unanimité les comptes allant du 01/01/21 au 31/12/21 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

molenbeek@couet.be
www.couet.be

c. Etat des arriérés de charges

Au 20/09/2022, il y a un solde débiteur de 9709,13€ dont plus de la moitié est à charge d'un copropriétaire

6. Procédures judiciaires en cours

Le syndic signale que [redacted] va louer son appartement à partir de janvier 2023 via une agence de location et rafraîchir son bien d'octobre à décembre 2022.

L'Assemblée demande à l'unanimité au syndic d'établir un plan de paiement mensuel en plus de ses charges mensuelles avec [redacted] afin de diminuer le solde de ses arriérés.

7. Sinistres - état des sinistres en cours

Il n'y a pas de sinistre actif en cours

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété

b. Commissaire aux comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et Quitus sont donnés au syndic pour sa gestion

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité absolue

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 suivants : [redacted] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité [redacted] est élue. Elle est vivement remerciée par l'Assemblée Générale

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. A la demande de [redacted] remplacement de la vitre cassée du palier du 1er étage (voir annexe) – majorité des 2/3

L'Assemblée demande à l'unanimité au syndic de proposer 2 devis et donne à l'unanimité mandat au Conseil afin de valider un devis.

11. Travaux -majorité des 2/3- et financements -majorité absolue

a. Réfection de la toiture partielle ou totale

Le syndic présente 2 devis :

-CL Facilities (avec élévateur et containeur) incluant l'enlèvement des graviers actuels et du roofing actuel, la pose d'un nouveau roofing, la finition au niveau des abords de la toiture et des 2 cheminées : Sur 300 M2 = 17252€ HTVA + garantie 10 ans
Sur 150 M2 = 12784€ HTVA + garantie 4 ans

Le coût de la voirie pour le containeur est à ajouter

molenbeek@couet.be
www.couet.be

-Iboreno (avec échafaudage et lift) incluant l'enlèvement des graviers actuels, le nettoyage du roofing actuel, la pose d'un nouveau roofing (Derbigium 4mm), la finition au niveau des abords de la toiture et des 2 cheminées sur 228 M2 pour 33995€ HTVA + garantie 5 ans

L'Assemblée décide à l'unanimité de reprendre ce point en AG l'année prochaine et d'évaluer la possibilité de créer un fonds de réserve pour la toiture.

b. Réfection des balcons

Le syndic informe l'Assemblée que sur base de l'acte de base les balcons sont considérés comme partie privative.

Le syndic présente 2 devis aux 3 copropriétaires concernés par rapport aux 3 balcons abîmés :
-Id Construct (avec échafaudage) incluant l'enlèvement des parties abîmées en béton, la réalisation d'un coffrage, l'application d'un antirouille et d'un accrocheur sur les ferrailles, le cimentage du mur à 5069€ HTVA + coût de réservation de voirie

-Toitures Francke (avec échafaudage) incluant la réalisation d'un coffrage, l'application d'un anti rouille, le cimentage du mur à 7208€ HTVA = coût de réservation de la voirie

Etant donné qu'il s'agit d'une partie privative, l'Assemblée ne se prononce pas sur ce point.

12. Mandat pour nommer un expert pour le suivi des travaux relatifs à l'installation d'un nouvel ascenseur – majorité absolue

Le syndic explique que la modernisation et la mise en conformité de cet ascenseur est très complexe. Cela a été confirmé par 2 ascensoristes car il y a un travail de génie civile à réaliser.

Le syndic présente le devis de Lift Expertise incluant l'expertise technique de toute l'installation, le cahier des charges auquel les fournisseurs doivent répondre, l'analyse et la négociation des 3 offres ainsi que leur présentation au Conseil ou à l'Assemblée pour 2200€ HTVA.

L'Assemblée explique que l'architecte Medori a réalisé un cahier des charges il y a quelques années (syndic Cogestipub). L'Assemblée demande à l'unanimité au syndic de fournir plusieurs devis pour un nouvel ascenseur

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre la collaboration avec les fournisseurs actuels.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 6640 €
Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/22, le fonds de roulement s'élevait à € 3600.
A l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

[redacted]

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

En date du 31/03/22, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 34657,11

À l'unanimité l'Assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de 5000€ à partir du mois de janvier 2023.

A l'unanimité, l'Assemblée demande au syndic de spécifier que le Fonds de réserve ordinaire est uniquement dédié aux futurs travaux de l'ascenseur

e. Répartition de l'appel au fonds de réserve en cas de travaux liés à l'ascenseur (quotités = 783/783)

Sur base du PV de 2021, celui-ci acte un appel au fonds de réserve de 6000€ / trimestre pour l'ascenseur sur une base de 1000/1000 quotités.

Le copropriétaire [redacted] ne doit pas participer à cet appel lié à l'ascenseur (cfr acte de base). Cet appel aurait dû être basé sur une répartition spéciale de 783/783 quotités.

L'Assemblée valide à l'unanimité que la clef de répartition de 783/783 quotités soit utilisée pour tous les appels de fonds au fonds de réserve futurs.

[redacted] emande que le montant de 1302€ soit déduit de ses charges des décomptes T1 + T2 22.

14. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

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

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

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

15. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité le Syndic Couet&Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire sur

base d'un contrat START (= 100€ / mois en honoraires + 25€ / mois en frais administratifs) [redacted]enant cours à partir du 01/10/22. Le contrat est signé en séance.

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

L'assemblée générale donne mandat à [redacted] pour la signature du contrat de gestion. Décision prise à l'unanimité.

b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

L'assemblée générale donne mandat à [redacted]r la signature de la convention de sous-traitance RGPD. Décision prise à l'unanimité.

Fin de réunion à 18h30

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

[redacted]

IMPORTANT : rappel de l'article 577-6 §7 du code civil.

« Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. »