

Association de copropriétaires

JETTE 1

1 Av. Gloires Nationales/Jette
1081 – Koekelberg
BCE [REDACTED]

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le lundi 27 janvier 2025 à 14:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

4 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés.
610 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

[REDACTED] 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: 610 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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 Mardi 16.09.25 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 610 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante, il y a eu un suivi sur les dossiers suivants ;

- Gestion des factures et établissement des décomptes
- Suivi des dossiers sinistres
- Suivi des dépannages

5 - Comptabilité

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

■■■■■ expose son rapport répond aux questions des copropriétaires.

Cette dernière confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 01/10/2023.

■■■■■ met tout de même l'accent sur un erreur au niveau de deux factures concernant la facture l'assurance incendie. Cette erreur sera rectifiée dans les décomptes de 2024

Cette erreur concerne les factures suivantes :

01/01/2024 - MEUWESE & GULBIS - 0137-2024-0006 - NC interne -1 919.79

01/01/2024 - AG INSURANCE SA 24 - 0137-2023-0025 - 01/01/2024>31/12/2024 2 779.04

La facturation de Meuwese & Gulbis étant pour un autre immeuble.

■■■■■ expose son mécontentement quant à la facturation de Couet de 260€ pour la pose d'une affichette, une visite de l'immeuble, etc... Alors que rien n'a été fait ce jour-la.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2023 au 31/12/2024)

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: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Modification de la période comptable au 30-07 – majorité absolue

Le syndic propose de modifier la période comptable au 30-07 en fonction des clôtures d'eau/électricité.

Majorité absolue

Oui: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.4 - Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :

- ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.
- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

A la suite de quoi l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la tenue des comptes sur base annuelle et sur la fixation de l'exercice du 01/07 au 30/06 de chaque année. L'année comptable en cours se clôturera donc au 3T 30/06/22 afin de commencer la prochaine année comptable annuelle avec appels mensuels au 01/07/2022.

Majorité absolue

Non: 610 voix (100,00%)

Ont voté non : [REDACTED]
(159)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

5.5 - Etat des arriérés de charges

Tableaux des arriérés de charges :

Compte	Solde débiteur
[REDACTED]	11582.84

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

Sinistres ouvert au bilan :

494001 - Sin-1	150.00
494004 - Sin-4	600.10
494005 - Sin-5	752.85
49401 - Sinistres	1 399.42

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

Ce point n'est pas d'application pour cet 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: 610 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: 610 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: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Budget – majorité absolue

12.1 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic informe l'assemblée générale que le budget des dépenses courantes est de **€ 5090.26**. Cette information est à titre informatif car les décomptes sont trimestriels

12.2 - Fonds de roulement

En date du **27/01/2025** le fonds de roulement s'élevait à **€ 3.600**.

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

Majorité absolue

Oui: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire (1000) s'élevait à **€ 34.898,49** et le fond de réserve (783) s'élevait à **€ 32.000**.

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

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 610 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, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Majorité absolue

Oui: 610 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: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 1000.

Majorité des deux tiers

Oui: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés-Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par [REDACTED] est (ré)élu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue

Oui: 610 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:30.

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

Signature Secrétaire

Signature Président

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.