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

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

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

Association des Copropriétaires
Résidence «HOF TEN BERG»
Avenue Guillaume de Greef 39
1090 Bruxelles
BCE: 0845.076.371

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 19 octobre 2021 à 16h00
Tenue dans les bureaux du syndic

1. Validité de l'Assemblée Générale
   8 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.
   627 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'unanimité Monsieur Cuni Miklovan est nommé 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 10 mars 2022, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
   - Dépannage ascenseur en avril 2020

5. Comptabilité
   a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
      Les décomptes ont été envoyés le 22/01/2021 suite à l'approbation des comptes reçue quelques jours auparavant de M Van Isterdael.

   b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/20 au 31/12/20)
      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. Nettoyage du bilan

ACTIF		PASSIF	
4100 - Copropriétaires (Fds Reserve)	3 871.88	1003 - Fonds de roulement	5 003.59
4101 - Copropriétaires (Fds Roulement)	9 623.15	1604 - Fonds de réserve	20 572.57
494002 - Sin-2 - fuite toiture	125.00	4400 - Fournisseurs	4 085.98
494003 - Sin-3 - Pollution sol	12 912.56	4994 - Arrondis créditeurs	0.14
4991 - Comptes d'attente débiteur	1 087.00		
550 - Compte courant	2 042.69		
GKCCBEBB BE17 0682 2756 1421	2 042.69		
	29 662.28		29 662.28

Le syndic souhaite nettoyer le poste sinistre 1 ouvert depuis avant 2018 d'un montant de 12912.56€ mais le fonds de réserve ne le permets pas car il s'élève en réalité à 0€.
De nombreux dossiers sont ouverts auprès de l'avocat Tordoir pour des arriérés de charges.
Le bilan reste dans l'état.

d. Etat des arriérés de charges
Plusieurs plans de paiements acceptés dans l'immeuble.

6. Procédures judiciaires en cours
La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charge de Asiortho, Ould Kherroubi et Ozden Sacan (en suspens pour le moment) traité par Maître Tordoir dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

7. Sinistres
   a. Etat des sinistres en cours
   Dossier pollution du sol encore ouvert - voir point travaux et financement.

   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.

   Décision unanime.

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

   Franchise : 265.42€

   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 € 800, 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
      Néant, il n'y a pas de conseil de copropriété dans l'immeuble.

   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
      Il est décidé à l'unanimité de ne pas constituer un Conseil de Copropriété.

   b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
      Néant.

   c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes
      À l'unanimité, Messieurs Van Isterdael, Cuni Miklovan, Manfroid et Ozden sont élus.
      Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire
    a. Nettoyage de l'immeuble – nettoyage ascenseur
       Le syndic fera un rappel à la société de nettoyage. Miroir de l'entrée, les caves, ascenseur. Le syndic demandera un changement de jour de nettoyage (jeudi).
       Le syndic fera en sorte que la fenêtre du local vélo puisse être ouverte.

    b. Respect du ROI – tapage nocturne, sécurité, propreté.
       Le syndic n'est malheureusement pas habilité à résoudre ce genre de problème. Le mieux est de contacter directement la police.

    c. Rappel des coordonnées du syndic en cas d'urgence

Le syndic rappelle qu'il faut contacter le numéro général au 02/414.22.17 et qu'un numéro d'urgence vous sera donné quand vous arriverez sur le répondeur.
Le syndic rappelle que ce numéro est à contacter uniquement en cas d'urgence.

d. Remplacement de la porte d'entrée
Les finances de l'immeuble ne permettent pas d'entreprendre des travaux pour le moment. Le fonds de roulement de l'immeuble devrait atteindre 5000€ mais le compte courant n'est qu'à 4900€.
Le syndic se renseignera auprès d'une société afin de recevoir une offre pour le remplacement de la porte avec bandeau de sécurité.

e. Eradication des pigeons
Le syndic enverra un rappel au propriétaire Asiortho. Le courrier mentionnera ceci : enlever le parasol, effectuer un nettoyage de la cour, ne plus nourrir les pigeons, évacuer le sapin et les éventuels encombrants.

f. Entretien du jardinet
Le contrat en cours ne prévoit que 3 passages pas an. Cela restera comme ça.

g. Bacs à fleurs rez-de-chaussée
Le syndic fera un rappel au propriétaire Asiortho concernant l'entretien de ses bacs à fleurs.

11. Travaux et financements (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)
a. Dossier Permis d'environnement – pollution du sol

Pour rappel : le syndic présentait les deux offres de la société Siterem concernant les dossiers pollution du sol et pollution de l'eau souterraine. Les deux pollutions n'étaient pas délimitées. Vu le temps écoulé depuis les dernières investigations (septembre 2018) il est nécessaire d'actualiser les données eau souterraine en plus des investigations complémentaires pour les délimitations. Le montant n'étant pas disponible sur le compte en banque de la copropriété le syndic informait l'assemblée qu'il fallait provisionner le fonds de réserve.

Ce qui n'a pas pu être fait étant donné les arriérés de paiement dans l'immeuble. Le dossier est toujours ouvert mais à l'arrêt.

12. Budget – majorité absolue
a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
Le syndic se renseignera sur le prix et la consommation de l'eau entre 2019 et 2020.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Ascenseur (contrôle AIB Vinçotte + entretien Rensonnet)	1.600 €
Curage égout Sanipro	175 €

Relevé eau + répartiteurs chaleurs Caloribel	600 €
Nettoyage immeuble MSC	2.455 €
Entretien jardin Sonkes	550 €
Eau Hydrobru	6000 €
Electrcicité Octa +	850 €
Gaz Lampirirs	8.000 €
Honoraires syndic Couet & Associés	3.660 €
Assurance incendie via Fav & Co	2.888 €
Entretien chaudière Collart Edec	400 €
Frais d'avocat	3.600 €
TOTAL	**30.778 €**

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 32778. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles.

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

Dans le cadre d'une augmentation de budget, il y a lieu de tenir compte que les prochaines provisions qui seront envoyées doivent également couvrir l'augmentation des provisions déjà appelées depuis le début de l'année comptable basées sur un budget inférieur. L'augmentation décidée peut sembler amplifiée de par ce fait, mais sera néanmoins conforme à la décision.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2020 le fonds de roulement s'élevait à € 5003.59.

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

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 20572.57.

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

13. 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

Néant.

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

Néant.

14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associé est réélu.

Fin de séance : 18h50

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

Signatures des copropriétaires encore présents

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.