

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

## Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire

**Le 22 NOVEMBRE 2022 à 15h00**

**Tenue dans les bureaux du syndic – Rue du Serpolet 18/9 à 1080 Molenbeek**

**- Prise des présences à partir de 14h45 –**

1. Validité de l'Assemblée Générale

9 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.

714 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 Kristian 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

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **9 mars 2023**.

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

- Le chauffagiste de l'immeuble Collard Edec est intervenu à plusieurs reprises

- Vidange de la cuvette ascenseur

- Monsieur Cuni Miklovan rappelle que le locataire de M Kherroubi a abîmé la porte de l'ascenseur du re de chaussée.

- Le syndic rappelle qu'une personne urine fréquemment dans le cave près du robinet de service utilisé par la société de nettoyage.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Les copropriétaires ont bien reçu leur décompte qui reprend leur consommation d'eau. Le syndic a finalement reçu la facture de régularisation de Vivaqua.

Les deux factures de Vivaqua pour lesquelles le syndic doit encore recevoir deux notes de crédit ont été isolées au bilan et non réclamées aux copropriétaires.

Monsieur Ozden rappelle au syndic que la facture de régulation de l'année 2020 (et une partie de 2019) sur 18 mois était également erronée et que la copropriété devrait recevoir une note de crédit.

**b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/21 au 31/12/21)**

A l'unanimité, l'Assemblée ne valide pas les compte étant donné le dossier DEMIR.

**c. Apurement des postes ouverts au bilan – majorité absolue**

- Poste 494003 - Sin-3 - Pollution sol d'un montant de 12 912.56€

L'Assemblée ratifie l'apurement de ce poste ouvert au bilan depuis de nombreuses années et ce via le fonds de réserve.

**d. Etat des arriérés de charges**

A la date du jour, le propriétaire ASIORTHO doit 7 112.34€ à la copropriété.

**6. Procédures judiciaires en cours**

La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charge de ASIORTHO traité par Maître TORDOIR dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'étant donné le manque de fonds, il a pris la décision de mettre en pause le dossier.

**7. Sinistres**

**a. Etat des sinistres en cours**

- Humidité appartement 3G

Madame PRIANTO – LUONG a informé le syndic qu'elle faisait face à un problème d'humidité. Après passage d'un expert il s'avère qu'il s'agit d'un problème de pont thermique. C'est à dire que la façade n'est plus assez bien isolée et qu'il y a lieu de la refaire dans son entièreté.

Cependant les propriétaires des autres appartements qui sont sur la même façade informent l'assemblée qu'ils n'ont absolument aucun problème d'humidité. Le locataire de Madame Luong a une mauvaise utilisation de l'appartement : manque d'aération...

**8. Décharges et quitus - majorité absolue**

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

Néant.

**b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes**

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

**c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion**

Décharge et quitus ne sont pas 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, Madame Luong, Monsieur Cuni Miklovan, Monsieur Isufi. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

- a. Remplacement/réparation de la porte d'entrée de l'immeuble  
Aucune décision n'est prise.
- b. Respect du ROI – tapage nocturne, sécurité, propreté  
Monsieur Cuni Miklovan rappelle que les copropriétaires doivent faire preuve de respect envers les uns les autres.
- c. Remise en peinture de la cage d'escalier de l'immeuble  
Aucune décision n'est prise.
- d. Rappel concernant le contrat du jardinier SONKES  
Aucune décision n'est prise.
- e. Eradication des pigeons  
Aucune décision n'est prise.
- f. Remplacement esthétique cabine ascenseur  
Aucune décision n'est prise.
- g. Nettoyage de l'immeuble – nettoyage ascenseur  
Aucune décision n'est prise.
- h. Rappel des coordonnées du syndic en cas d'urgence  
Aucune décision n'est prise.
- i. Remplacement de la porte d'entrée  
Aucune décision n'est prise.
- j. Entretien du jardinet  
Aucune décision n'est prise.

11. Dossier DEMIR – sans vote explicatif

En mai 2019, la société DEMIR a effectué des travaux en toiture pour un total de 4100.60€.  
Le syndic a constaté que le travail effectué ne valait pas ce montant et a décidé de contester la facture. Le dossier a été devant le juge de paix mais malheureusement la copropriété n'a pas eu gain de cause. C'est la raison pour laquelle une facture d'un montant de 6 271.44€ se trouve dans le décompte.

A l'unanimité, l'Assemblée souhaite que le syndic Couet & Associés prenne en charge la totalité du montant de 6271,44€ étant donné le manque communication envers les copropriétaires (personne n'est au courant de la réparation), aucun devis signé et la mauvaise gestion de ce dossier.

La copropriété s'engage à payer les frais d'avocat si c'est nécessaire dans ce dossier.

**12. Budget – majorité absolue**

**a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.**

Rien à signaler.

**b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

| <b>BUDGET 2022-2023</b>                                 |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| 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                                 | 690 €          |
| Eau Hydrobru                                            | 6000 €         |
| Electricité Octa +                                      | 850 €          |
| Gaz Lampirirs                                           | 16.000 €       |
| Honoraires syndic Couet & Associés                      | 3.980 €        |
| Assurance incendie via Fav & Co                         | 2.700 €        |
| Entretien chaudière Collart Edec                        | 200 €          |
| Frais d'avocat                                          | 3.600 €        |
| <b>TOTAL</b>                                            | <b>38.850€</b> |

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 38.850€.  
Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois de décembre 3023.

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

**c. Fonds de roulement**

En date du 31/12/2021 le fonds de roulement s'élevait à €. 5 003.59.

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 € 11410€

Le syndic rappelle qu'il y a 0€ sur le compte d'épargne de la copropriété.

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

15. Mandat

a. 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.

Aucune décision n'est prise.

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

À l'unanimité ou à la majorité requise, 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 décide de valider ce point avec le prochain syndic.

16. Election du Syndic

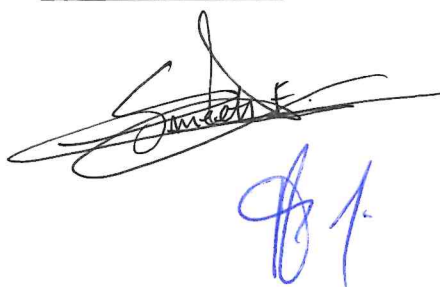
a. Mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

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, remet sa démission. Un préavis de 3 mois doit être presté et le mandat du syndic prendra fin fin février. Le nouveau syndic ou le président de la présente assemblée devra venir chercher les documents courant du mois de mars 2023.

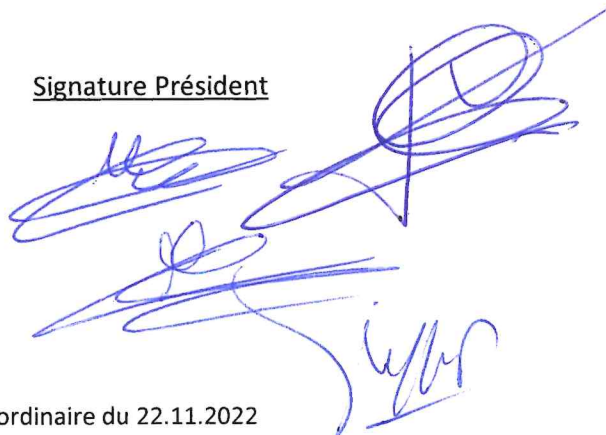
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17H00.

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



Rue du Serpolet, 18/9  
Brussel 1080 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I.: 800.049 - 505 726



Tél. : 02 414.22.17

Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

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.*