

Association de copropriétaires

Cambre 336

336 Rue de la Cambre
1200 – Bruxelles
BCE 0887 890 884

Rapport de l'Assemblée générale ordinaire

Le lundi 10 février 2025 à 15:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

5 Copropriétaires sur 7 sont présents ou représentés.

630 quotités sur 1.000 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

Monsieur Haber 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.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois de février.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 9 février 2026 même endroit, même heure.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

On signale que l'ascenseur tombe régulièrement en panne.

Monsieur Palmieri signale également que l'éclairage des communs reste constamment allumé.

Rien d'autre à signaler.

5 - Comptabilité

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

Mme Floridia signale qu'elle n'a pas eu de retour concernant ses différentes questions. Le contrôle n'est donc pas terminé.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/10/2023 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.

L'assemblée approuve la répartition des charges et le bilan sous réserve de réception du rapport de la commissaire aux comptes.

Madame Floridia nous transmettra son rapport au mois de mars 2025.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - 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 01/01 au 31/12 de chaque année.

A l'unanimité l'assemblée souhaite poursuivre en comptabilité trimestrielle.

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

5.4 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe que certains copropriétaires ont une petite dette envers la copropriété. Il leur est demandé de procéder au paiement dans les plus brefs délais.

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

Il n'y a actuellement aucun sinistre en cours.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

A l'unanimité l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

A l'unanimité l'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

A l'unanimité l'assemblée donne décharge au syndic.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Monsieur Palmieri, Monsieur Haber, Madame Floridia sont élus à l'unanimité.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame Floridia est élue à l'unanimité.

Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Travaux et financements

10.1 - Remplacement de la chaudière

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Il demandé de vérifier si le contrôle de conformité de la cuve à mazout a été effectué, dans le cas contraire, en prévoir un.

Avec 40,63% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

10.2 - Suivi permis de régularisation urbanistique

Monsieur Craenhals, qui est en contact avec l'entrepreneur, signale les différents points qui sont en suspend concernant les travaux réalisés.

Nous rappelons également que les travaux qui incombent au propriétaire du rez-de-chaussée doivent toujours être réalisés, comme indiqué dans le procès verbal de l'assemblée générale de 2024.

Il est demandé au syndic de transmettre une copie du permis accordé.

11 - Budget

11.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Chauffagiste VDS Chauffage

Nettoyage SABA Cleaning

Eau	Vivaqua
Mazout	Confort energy
Electricité	Engie
Syndic	SG Immo
Courtier d'assurance	Meuwese & Gulbis
Ascensoriste	Liftinc
Contrôle ascenseur	Vincotte

11.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Il est demandé au syndic de se renseigner pour avoir des offres concernant l'assurance incendie de l'immeuble.

La copropriété reste en comptabilité trimestrielle.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.3 - Fonds de roulement

En date du 31/12/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 6.830,45.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 7.467,48.

L'assemblée souhaite ne pas augmenter le fonds de réserve.

A la majorité de 80,48% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Mandat

12.1 - 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.

A l'unanimité l'assemblée donne mandat au syndic pour l'inscription au contrat cadre.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.2 - 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.

A l'unanimité l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le changement de fournisseur régulier.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, le Syndic SG Immo n'est pas réélu et l'assemblée nomme le Syndic Couet&Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 à 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0898.261.372 et représenté par Olivier Blockhuys pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Monsieur Haber signera le contrat de Couet et associés.

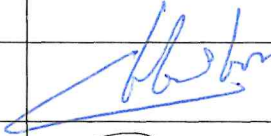
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16:30.

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

SIGNATURE(S)

Nom	Date	Commentaire	Signature
-----	------	-------------	-----------

ALONSO MARTIN - FLORIDIA	10/02/2025 16:35		
CRAENHALS	10/02/2025 16:35		
de VIRON	10/02/2025 16:36		
HABER			
PALMIERI	10/02/2025 16:34		

