

Boulevard de la Plaine 17
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 378 20 33

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Beausoleil »
Avenue Eugène Plasky 161
1030 Bruxelles
BCE : 0840.475.801

Procès-verbal : Assemblée Générale Ordinaire

Le 30 janvier 2024 à 18h00

Tenue sur place « local conciergerie » (Avenue Eugène Plasky 161 à 1030 Bruxelles).

1. Validité de l'assemblée générale

ouvre la séance à 18h13 et déclare celle-ci valable, 18 Copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés et totalisent 357 quotités sur 400.
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 est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

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 deuxième quinzaine de janvier.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 29 janvier 2025 à 18h00. Le Lieu sera confirmé lors de l'envoi de la convocation.

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

Le syndic communique à l'assemblée générale les actions entreprise sur l'année écoulée

Au niveau administratif


- Le syndic s'est chargé d'assurer un suivi au niveau des arriérés de charges
- Un suivi a été fait au niveau de la gestion des sinistres
- Le syndic s'est chargé de procéder au nettoyage bilantaire conformément aux décisions de la dernière assemblée générale.
- Le syndic s'est chargé de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur (2^{ème} partie).
Le conseil a également établi un projet de mise à jour du ROI pour la 1^{ère} partie. Ce point sera discuté au point 10.
- Le syndic s'est chargé du renouvellement du permis d'environnement (Classe 3).

Au niveau technique


- Une intervention au niveau de l'ascenseur a été réalisée par la société Liftup.
- La société Elco est intervenue en cours d'année pour un dépannage au niveau de la chaudière.
- La société Syngest est intervenue pour le nettoyage de vitres et voiles de la conciergerie.

 **Parte**

08.



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative



- Les sociétés Bagelec et Serrurie Casier sont intervenues pour le problème de blocage de la porte d'entrée.
- La société Parlophone specialist a été mandaté pour la réparation des parlophones et ajout de parlophone dans certains appartements mais la société est ensuite tombée en faillite. Ce point sera discuté plus loin.

D'autres tâches qui relèvent de la gestion courante ont été effectuées durant la période écoulée. Le syndic informe l'assemblée générale, que le rapport du syndic fait office de rapport du conseil de copropriété.

5. Comptabilité :

a. Rapport des Commissaires aux Comptes. Information.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne, le rapport des commissaires aux comptes pour la vérification des comptes de la période 01.10.2022 au 30.09.2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic. Décision, majorité absolue.

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes externe (B.C.G Sc Sprl), l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité (période 01/10/2022 au 30/09/2023).

c. Apurement des postes ouverts au bilan, information et décision. Majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de montant à apurer au bilan. Ce point ne fait donc pas l'objet d'un vote.

d. Etat des arriérés de charges, information.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas d'arriérés importants pouvant mettre en péril les comptes de l'ACP.

Le syndic se chargera d'appliquer la procédure pour le recouvrement des arriérés.

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

SN494002 – Sin 113/006 – 5.793,72 €

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à ce jour, il n'a toujours pas pu reconstituer ce dossier et poursuit ses investigations.

494005 - 2023 sn5 - de - fuite décharge salle de bain apt Rz-Z PL

Le syndic informe l'assemblée générale que la réparation de la cause a été faite et l'expertise réalisée. Le syndic est en attente des remises en état avant de clôturer le sinistre.

494006 - 2023 sn6 - de - infiltration par toiture vers hall commun dernier étage

La société Ofuite a procédé à une recherche de fuite pour identifier la cause des infiltrations dans le hall commun du dernier étage.

Il a été confirmé que les infiltrations sont causées par un manque d'étanchéité de la toiture ascenseur. Les offres de réparations seront discutées au point 13.

Le syndic se chargera de déclarer le sinistre après réparation de la cause.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété

b. Commissaire aux Comptes

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

est démissionnaire.

À l'unanimité les membres :

sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

entre en séance (23qtés)

b. Election du Commissaire aux Comptes - majorité absolue.

sont candidats. À l'unanimité, les membres sont élus. Ils sont vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Mise à jour règlement d'Ordre Intérieur (ROI), information et décision. Majorité absolue.

Le syndic a communiqué aux copropriétaires le projet de mise à jour de la première partie de du règlement d'ordre intérieur.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de valider le projet. Le syndic se chargera de communiquer le nouvel ROI sur la plateforme en ligne.

11. Adaptation des statuts sur base des nouvelles lois 2010 et 2018 sur la copropriété. Information et décision – majorité 4/5

a. Présentation offres de géomètre expert pour le recalcul des quotités. Information et décision. Majorité des 4/5.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne les offres de bureau de géomètre pour le recalcul des quotités.


Offre Hencour : 6.000 € HTVA

Offre Geo Contrôle : 2.700 € HTVA

Offre Pierlot : 3.750 € htva (+ déplacement forfait 80 € htva pour tout déplacement supplémentaire).

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas donner accord sur les offres et de reporter le point ultérieurement.

 **Parte**



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative



C8. MP



12. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Demande de madame : changement horaire mise en route chaudière, information et décision, majorité absolue.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'enlever l'horaire de mise en route de la chaudière. Ce point sera révisé ultérieurement si besoin.

- b. Demande de madame

- i. Mode de communication avec le syndic pour les interventions techniques : demande à tous les copropriétaires de les centraliser à un membre du conseil (et non en directe avec le syndic qui reçoit plusieurs fois la même information, parfois avec du retard par rapport aux interventions déjà en cours). Information et décision, majorité absolue.

La parole est donnée en séance et madame explique le mode de fonctionnement. Le conseil va créer un compte mail sur lequel les copropriétaires pourront le contacter.

- ii. Modification horaire du chauffage et de l'eau chaude. Information et décision, majorité absolue

Voir point 12.a.

- iii. Mise au point, état de la parlophonie. Information et décision majorité absolue.

La parole est donnée en séance.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir la situation telle quelle est maintenant. Il est demandé au syndic de présenter au conseil de copropriété une offre pour la mise en place d'une serrure électro aimant et donne mandat au conseil de copropriété pour approuver le devis et le prestataire.

Ces travaux seront financés via les charges courantes.

- c. Demande de Monsieur : Problème de propreté dans les communs. Proposition de poser d'une caméra dissuasive, fausse ou réelle, et de prévoir entretemps dans l'ascenseur la pose d'un panneau d'avertissement ("des mesures sont à l'étude pour identifier les responsables")

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas donner accord sur la proposition. La situation sera révisée ultérieurement après le remplacement de la nouvelle serrure.

13. Travaux et financements

- a. Plan pluriannuel des travaux. Information

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

- Traitement et isolation façade arrière et pignons à traiter : (+/- 2ans)
- Modernisation de la parlophonie (+/- 4 ans)

- b. Remplacement châssis de la conciergerie. Information et décision, majorité des 2/3

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne les offres reçues.

- Offre CLMA : 10.205 € htva pour des châssis en PVC
(Option châssis bois (hors peinture) : 9.195 € htva)
- Offre Renov Home concept : 10.335 € Htva

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas donner accord sur les offres et donne mandat au conseil de copropriété pour approuver le prestataire qui mettra en peinture la face extérieure des chassis (local conciergerie et local vélo).

Il est demandé au syndic de relancer la demande d'enlèvement des tag par la commune.

c. **Travaux sur les murets terrasse toiture. Information et décision, majorité des 2/3.**

Le syndic a communiqué les offres reçues de :

- Euronet : 8.420 € htva

Le syndic attend encore les offres des sociétés Yes House et Vimar.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de mandater le conseil de copropriété pour analyser les offres pour le traitement du muret acrotère et toiture/mur ascenseur.

Il est donné également mandat pour le choix du prestataire pour autant que le budget de 30.000 € htva ne soit pas dépassé.

Les travaux sont à financer via le fonds de réserve.

d. **Travaux réfection étanchéité toiture (cabine ascenseur). Information et décision, majorité des 2/3 (offre Renov Home, ID construction et Yes house)**

Voir point 13c.

14. Budget - majorité absolue

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

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne le rapport des contrats et fournitures régulières de la copropriété.

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

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €54.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

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. Décision.**

En date du 30/09/2023, le fonds de roulement s'élevait à 21.000 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 4 mois du budget annuel qui est 54.000 €, soit 18.000€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau.

d. **Fonds de réserve. Décision.**

A ce jour, le fonds de réserve général s'élève à 74.996,37 €

Le syndic rappelle la décision de l'assemblée générale du 26/01/2023, de provisionner le fonds de réserve générale par un appel de 1.000 € chaque mois jusqu'à la révocation de la décision.

Boulevard de la Plaine 17
 Brussel 1050 Bruxelles.
 BE 0898 261 372
 I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 378 20 33

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'annuler l'appel au fonds de réserve du 3^{ème} trimestre qui n'a pas été appelé par le syndic.

15. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire (voir annexe)

Le syndic rappelle à l'assemblée générale de l'obligation d'établir un rapport d'inventaire amiante. Ces obligations sont imposées par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne d'un résumé sur ces obligations.

Il a été également communiqué les offres des bureaux CBC Conseil et Pégase pour la réalisation d'un programme de gestion des inventaires amiante de type « plan de gestion » et pour la mise à jour annuelle des inventaires amiante des communs des bâtiments.

Offre Pegase :

Inventaire amiante Plan de gestion et mises à jour annuelles		
Nombre d'appartements / bâtiment	Inventaire amiante de type « plan de gestion » (si aucun précédent ou si précédent incorrectement rédigé)	Mise à jour annuelle d'inventaire amiante de type « plan de gestion » préexistant
1-10	295,00€	270,00€
11-20	420,00€	380,00€
21-30	550,00€	500,00€
31-40	640,00€	580,00€
41-50	725,00€	660,00€
51-60	850,00€	770,00€
61-100	950,00€	860,00€
100-150	1 050,00€	950,00€
151 à 200	1 150,00€	1 050,00€

Prix unitaire / échantillon	35,00€
-----------------------------	--------

Offre CBC Conseil :

Lot (nombre de logements par immeuble)	< 20	20-50	50-100	> 100
Inspection communs, locaux techniques (hors chaufferie commune)	196,25 €	253,75 €	381,25 €	616,25 €
QP d'échantillons communs et locaux techniques	0 à 3	0 à 4	2 à 6	4 à 10
Inspection chaufferie commune	45,00 €	60,00 €	93,75 €	112,50 €
QP d'échantillons chaufferie	0 à 3	0 à 4	0 à 5	0 à 5
Inspection conciergerie	56,25 €	56,25 €	56,25 €	56,25 €
QP d'échantillons conciergerie	0 à 4	0 à 4	0 à 4	0 à 4

Prix échantillon / pièce	27,50 €
--------------------------	---------

A l'unanimité, l'assemblée générale donne accord sur l'offre de la société CBC Conseil et décide de financer l'étude via les charges courantes.




16. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic.

Décision, 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.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

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

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 – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 5.000 HTVA/intervention.

17. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, 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 Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h41.

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

Boulevard de la Plaine 17
Brussel 1050 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative







Tél. : 02 378 20 33

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

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.

 Parte




Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative






Couet & Associés
Vente - Location

SRL COUET & ASSOCIÉS
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
1410 WATERLOO

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30/01/2024 À 18:00

FAIT LE : 16/01/2024
IMMEUBLE : 1176 - BEAU SOLEIL 161 (0840.475.801)
AVENUE EUGÈNE PLASKY 161
1030 BRUXELLES

Copropriétaire	Lots	Quotités			Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration	
	5G PL, C19, MA14	0001	23,00			
	3G PL, C13, MA15	0001	23,00			
	6C, C11, MA07, MA20	0001	17,00			
	2G PL, C07, MA 01	0001	27,00			
	6G PL, C08, MA16	0001	23,00			
	2C, C05, C09, MA05	0001	13,00			
	1D EM, C16, MA18	0001	20,00			
	4C, C01, MA04	0001	13,00			
	2D EM, C10	0001	20,00			
	5D EM, C03	0001	20,00			
	1G PL	0001	20,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
		4 G PL, C15, MA12	0001		27,00		
		4D EM, C21, MA06	0001	<i>1/20</i>	20,00		
		1C, C06, MA03	0001		20,00		
		3D EM, C18, MA19	0001		20,00		
		6D EM, C12, C14, C17, MA08, MA11, MA13, MA17	0001		20,00		
		RZ PL	0001		20,00		
		3C, C20, MA09	0001		17,00		
		5C, C04, M10	0001		17,00		
		C02, MA02, RZ EM	0001		20,00		
TOTAL QUOTITÉS				0001	400,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.