

Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800.049



Tél. : 02 644.58.34
Fax : 02 644.58.30
Mail : auderghem@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «SAISONS 96»
Avenue des Saisons, 96
1050 - Ixelles
BCE: 0878.413.489

Procès-verbal : Assemblée Générale Ordinaire – 2^{ème} séance

Le 10 octobre 2023 à 10h00

Tenue dans la salle du syndic "Boulevard de la Plaine 17 à 1050 Ixelles"

- Prise des présences à partir de 9h45 -

1. Validité de l'assemblée générale

M. Fabrice Rizzo ouvre la séance à 10h02 et déclare celle-ci valable, 2 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés et totalisent 137 quotités sur 1000.

Le double quorum n'est pas atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour pour cette 2^{ème} séance.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité, Madame Toussaint 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 première quinzaine du mois d'octobre.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 08/10/2024, même endroit, à 11h00.

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

KONHEF : contrôle technique de l'ascenseur + analyse de risque

SCHINDLER : entretien de l'ascenseur

Louis le Déboucheur : débouchage de la colonne au 1^{er} étage

ADSK : réparation faux contact vidéophone + remplacement lampes halogènes 1^{er} et 2^{ème} étage

KELVIN : réparation plafonnage et peinture cage d'escaliers (dernier étage : puits de lumière et murs)

COUET&ASSOCIES : passation avec l'ancien syndic, forfait création (reprise immeuble), gestion dossier sinistre 1, visite technique avec Monsieur Moreau (expert), pour chaudière à condensation, suivi installation fibre optique, mise à jour RGPD, relances CLIMABEL.

L'Assemblée en prend acte.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Mme Paelinck confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 01/07/2022 et au 30/06/2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic (période du 01/04/2022 au 30/06/2022) - majorité absolue

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. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic (période du 01/07/2022 au 30/06/2023) - majorité absolue

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.

d. 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 30/06/24 afin de commencer la prochaine année comptable annuelle avec appels mensuels au 01/07/2024.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas approuver cette résolution.

e. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe qu'il n'y a pas d'arriérés de charges.

L'Assemblée en prend acte.

f. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le syndic informe qu'un poste est ouvert au passif du bilan et ce depuis la reprise.
Il convient d'apurer ce montant via les charges courantes ou via le fonds de réserve.
En faveur de la copropriété car pas réclamé.
415001 - Ancien copropriétaire - DUWEZ Anne 483.91€

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'apurer ce poste en faveur du fonds de réserve.

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

Le syndic informe qu'il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

L'Assemblée en prend acte.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

494001 : fuite machine à laver (A1 - RDC)

Le sinistre est lié à une fuite de la machine à laver qui a causé un court-circuit dans le commerce du rez-de-chaussée. Les pompiers sont intervenus pour couper l'arrivée d'eau.
Le gestionnaire sinistre va reprendre contact avec les copropriétaires concernés afin de faire le point quant à ce dossier.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 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 défectueux 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.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

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

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 500€, 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.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

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

À l'unanimité les membres : Madame Toussaint et Madame Paelinck sont élus.

b. Election du Commissaire aux Comptes

À l'unanimité, Madame Paelinck est élue.

10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider

a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité 2/3

L'assemblée générale fixe la première quinzaine du mois d'octobre pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de 1000€.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à 10000€.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes – majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

1. Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

2. Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

11. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de € 300.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

12. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

À la demande du Conseil de Copropriété :

- a. Mise en peinture du hall d'entrée (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)
A la demande du Conseil de Copropriété, le syndic a fait établir 2 offres pour ce travail.
KELVIN : 3074€ TVAC

Travaux de peinture proposés pour les halls d'entrée de l'immeuble (espace boîte aux lettres + couloir jusqu'au fond) :

- Protection soigneuse des sols pour éviter tout dommage pendant les travaux.
- Masticage des murs pour la réparation des trous et fissures.
- Ponçage minutieux des surfaces pour assurer une finition lisse.

Boulevard de la Plaine, 17

1050 Ixelles

BE 0898 261 372

I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800.049



Tél. : 02 644.58.34

Fax : 02 644.58.30

Mail : auderghem@couet.be

Web : www.couet.be

- Application de deux couches de peinture blanche sur les murs et les plafonds

LINSKENS : 2749.64€ TVAC

Préparation du chantier (pose de papiers protecteur, camouflage).

- Réparation des différentes fissures
- Mise en peinture des différents plafonds
- Mise en peinture des murs de couleur blanc
- Mise en peinture des murs de couleur gris moyen
- Mise en peinture des murs de couleur gris foncé
- Mise en peinture du mur vert pomme
- Mise en peinture des murs gris clair

En option : local vélo, prix à déterminer.

L'Assemblée marque son accord quant à l'offre de LINSKENS.

Le financement se fera via le fonds de réserve.

Le syndic se chargera d'obtenir une offre de la société LINSKENS pour la mise en peinture des boîtes aux lettres (orange). Le Conseil de Copropriété a mandat pour valider cette offre. L'Assemblée marque son accord quant à ce point.

b. Remplacement du conduit des chaudières individuelles au gaz (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic informe que Monsieur Moreau a pu avoir accès aux appartements suivants :

- 4e étage arrière duplex de Mme Flem: chaudière à condensation Vitodens 100
- 2e avant: chauffage électrique
- 1er avant: chauffage électrique
- 1er arrière : le locataire se chauffe à l'électricité

Il a également eu accès au toit via l'appartement de Mme Flem.

Il semblerait que chaque appartement équipé d'une chaudière au gaz ait son propre conduit d'évacuation des gaz brûlés : il y a deux souches de cheminées qui combinent la ventilation de l'immeuble et l'évacuation des fumées des chaudières dans lesquelles sont visibles 4 ou 5 buses d'évacuations. Vu la présence de certains appartements qui se chauffent à l'électricité cela pourrait être effectivement les buses privatives des appartements équipés de chaudières au gaz, mais sans aucune certitude.

Il ne peut donc pas être certain que l'immeuble soit bien prêt à recevoir des chaudières à condensations sans savoir, bien sûr, si celles existantes ne le sont pas déjà.

L'Assemblée en prend acte.

Le syndic invite les copropriétaires concernés à faire intervenir un professionnel afin de s'assurer que le placement d'une chaudière au gaz à condensation soit possible et respecte les normes en vigueur afin d'éviter tout risque d'incendie. Il en va de la responsabilité de chacun.

13. Travaux et financements

a. Placement de nominettes pour les sonnettes et les boites aux lettres (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic informe que la société immo-plaquettes s'est rendue à l'immeuble pour nous faire une proposition.

Les sonnettes extérieures présentes des tâches noires qui ne s'enlèvent pas et les supports sont très abîmés.

La société propose de coller une plaquette en plastique doré brillant par-dessus au prix de 10.39€ pièce htva.

Pour ce qui est des boites aux lettres, elle propose une plaquette blanche à glisser au prix de 10.23€ pièce htva.

Pour le parlophone intérieur, elle propose une plaquette transparente au prix de 11.31€ pièce htva.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

b. Travaux d'ascenseur (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

i. Placement d'un indicateur d'étage dans le châssis de commande et d'un éclairage TL sur le toit de la cabine

Le syndic a transmis à tous une offre de Schindler pour le placement d'un indicateur d'étage dans le châssis de commande et le placement d'un éclairage TL sur le toit de la cabine afin de répondre aux nouvelles normes en vigueur pour un montant de 1195€ TVAC.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas approuver cette offre.

Madame Paelinck informe que le bouton du 3^{ème} étage doit faire l'objet d'une vérification car le bouton est difonctionnel.

ii. Proposition service « Ahead Connectivity » et « Alarm » en complément au contrat de maintenance

Schindler propose une offre de service AHEAD CONNECTIVITY relative à la connectivité digitale comprenant la communication vocale et des données entre le système d'alarme et le call center (connectivité sans fil, fonctionnement sans faille du dispositif d'alarme et de la liaison avec le centre d'appel) 276€ HTVA/an + frais d'installation/activation 499€ HTVA.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

14. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Contrôle ascenseur	KONHEF
Ascensoriste	SCHINDLER
Nettoyage des parties communes	COBRANET
Eau	VIVAQUA
Electricité des parties communes	TOTAL ENERGIES
Syndic	COUET & ASSOCIES
Assurance Incendie	AG
Courtier	MEUWESE & GULBIS

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À titre informatif, le syndic détermine un budget de dépenses courantes de 17500€.

c. Fonds de roulement

En date du 14/09/2023 le fonds de roulement s'élevait à 5984€.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 17500€, soit 5250€.

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 9551.42€.

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'augmenter de 1600€ le fonds de réserve, 400€ par trimestre.

15. Mandats

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

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

Boulevard de la Plaine, 17

1050 Ixelles

BE 0898 261 372

I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800.049



Tél. : 02 644.58.34

Fax : 02 644.58.30

Mail : auderghem@couet.be

Web : www.couet.be

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – 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 3000€ HTVA.

16. Election du Syndic - majorité absolue

Reconduction

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 11h45.

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.

