

**Association de copropriétaires**

**SAISONS 96**

96 Rue des Saisons  
1050 – Ixelles  
BCE 0878.413.489

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire**

**Le jeudi 05 décembre 2024 à 14:00 heures**  
**Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine**

**1 - Validité de l'Assemblée Générale**

3 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

268 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.

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

**2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue**

Mme Toussaint 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.

**Majorité 50,01**

Oui: 268 voix (100,00%)

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 ou deuxième quinzaine du mois d'octobre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le Mardi 07/10/2024 même endroit, même heure.

**Majorité 50,01**



Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante, il y a eu un suivi sur les dossiers suivants ;

- - Gestion des factures et établissement des décomptes
- - Suivi des dossiers sinistres

- Suivi des dépannages

#### **5 - Comptabilité**

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

Mme Paelinck expose son rapport répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2024.

##### **5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/2023 au 30/06/2024)**

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.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **5.3 - Modification de la période comptable au 30-06 – majorité absolue**

Le syndic informe que ce point n'est pas d'application.

##### **5.4 - Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue**

L'assemblée générale décide de ne pas passer sur des décomptes annuels

Majorité 50,01

##### **5.5 - Etat des arriérés de charges**

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

#### **6 - Procédures judiciaires en cours**

Le syndic informe qu'il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours.

## 7 - Sinistres

### **7.1 - Etat des sinistres en cours**

Le syndic informe qu'il n'y a aucun sinistre ouvert au bilan.

### **7.2 - 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 défailants 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.

#### Majorité 80,00

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **7.3 - Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 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 € 1000, 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.

#### Majorité 66,00

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **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.

#### Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)  
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.

Majorité 50,01  
Oui: 268 voix (100,00%)  
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.

Majorité 50,01  
Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **9 - Elections - majorité absolue**

### **9.1 - Constitution du Conseil de Copropriété**

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

### **9.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Mme Toussaint et Mme Paelinck posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité 50,01  
Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **9.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

Mme Paelinck pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

Majorité 50,01  
Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **10 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

### **10.1 - Travaux ascenseur : Mise en place d'appel d'urgence**

Il n'y a plus de possibilité d'appel d'urgence dans l'ascenseur.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour valider les offres qui seront remise pour l'installation d'un appel d'urgence dans l'ascenseur.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**10.2 - Peinture de la façade du Rez de chaussée**

Mme Toussaint suggère que le Rez soit repeint avec de joli fresques ou que l'ACP y fasse placer une façade végétale pour pallier aux graffitis récurrent sur la façade de l'immeuble.

L'assemblée générale donne mandat pour la validation d'offre en vue de solutionner les graffitis incessant.

Majorité absolue

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**10.3 - Enlèvement de tout panneaux publicitaire, remise en peinture et rebouchage des trous en façade par un professionnel - Majorité absolue**

L'assemblée générale demande aux propriétaires du Delhaize et le Traiteur Roland d'enlever tout panneaux publicitaire ainsi que procéder a la remise en peinture et rebouchage des trous faits en façade latérale (pignon) .

Tout ces travaux devront être fait par un professionnel agréé par le conseil de copropriété au préalable pour être sur de la bonne tenue des travaux de rebouchage et peinture.

Majorité absolue

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**11 - Travaux et financements**

**11.1 - Travaux – principe - majorité des 2/3**

- - Graffitis : Plusieurs mails ont été envoyé à la ville pour l'enlèvement des graffitis sur la façade, le dossier est en cours et le syndic continue le suivi.
- 
- 

Majorité 66,00

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**11.2 - Financement - majorité absolue**

La ville de Bruxelles enlève les graffitis gratuitement et donc aucun financement n'est nécessaire.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **12 - Budget – majorité absolue**

### **12.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

**Fournisseurs :**

Services	Fournisseurs
Nettoyage immeuble	Cobranet
Courtier d'assurances (Protec Jur)	ARAG
Courtier d'assurance	Meuwese & Gulbis
Electricité des parties communes	Total energies
Eau	Vivaqua
Syndic	Couet&Associés
Ascenseur	Schindler

### **12.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de € 20.635,59. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de Janvier suite à l'envoi.

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

Suggestion :

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.

### **12.3 - Fonds de roulement**

Dans le cadre d'une comptabilité trimestrielle, le budget est a titre informatif vu que les charges réelles sont payées chaque trimestres.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **12.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 7100.77.

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

Majorité 80,00

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **13 - Inventaire Amiante - information et choix du prestataire (voir annexe)**

L'immeuble étant récent, ce point n'est pas d'applications.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **14 - Mandat**

##### **14.1 - 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.

Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **14.2 - 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.

Majorité 50,01



Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 14.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 5000.

#### Majorité 66,00

Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 15 - Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue

L'Assemblée est invitée à statuer sur le renouvellement du mandat de syndic de Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### Majorité 50,01

Oui: 268 voix (100,00%)  
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:00.

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

Actionnaire ou membre	Présence	Mandataire et représentant
BASSILI Nadia	Absent	
BIOT Laurence	Absent	
DEMEYER Philippe	Absent	
FLEM Lydia Rose	représenté par	
PAELINCK M.C.	Présent	
ROLAND s.a.	Absent	
SILBEREISEN Fabienne	Absent	
TOUSSAINT Marie-France	Présent	
TRQ	Absent	
WINTEIN Jeannine	Absent	

*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.*





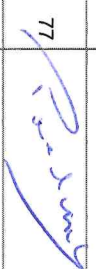


SRL COUET & ASSOCIÉS  
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DREVE RICHELLE 161 N BTE 68  
1410 WATERLOO

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 05/12/2024 À 14:00

FAIT LE : 05/12/2024

IMMEUBLE : 1207 - SAISONS 96 (0878.413.489)

AVENUE DES SAISONS, 96  
1050 IXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration		
BASSILI Nadia	Cave 03, S3	0001	40				
BIOT Laurence	A2, Cave 07	0001	77				
DEMEYER Philippe	Cave 01, S1	0001	40				
FLEMI Lydia Rose	A4, Cave 06	0001	131				
PAELINCK M.C.	A3, Cave 05	0001	77				
ROLAND s.a.	REZ AR	0001	0				
SILBEREISEN Fabienne	Cave 02, S2	0001	40				
TOUSSAINT Marie-France	Cave 04, S4	0001	60				
TRQ	REZ AV	0001	0				
WINTTEIN Jeannine	A1, Cave 08	0001	90				
TOTAL QUOTITÉS			555				

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