

Association de copropriétaires
PARADISO I
170-172 Bld Edmond Machtens
1080 – Bruxelles
BCE 0850.947.346

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 12 novembre 2024 à 18 :00 heures
Tenue à 1080 Molenbeek 34, Rue de Bruges

1 - Validité de l'Assemblée Générale

21 Copropriétaires sur 38 sont présents ou représentés.
6375 quotités sur 10000 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

█ 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.

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

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 04/11/2025 même endroit, même heure.

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

Le Syndic informe l'assemblée des interventions suivantes en cours d'année :

- █ : Mise en place de 2 détecteurs de fumée
- - ADSK : Placement d'un plafonnier LED
- - Miroiterie J.Leys : Réglages portes
- - ADSK : Dépannage parlophonie
- - Louis le déboucheur : Curage égouts à la machine haute pression
- - ALL Access : Remplacement câble de traction de la porte

Le Syndic informe que la réparation de la parlophonie de la colonne C du Paradiso 172 aura lieu le weekend prochain. Il est signalé un problème de lampe au niveau du 4^{ème} et 9^{ème} du 172.

Le problème vient de la centrale qui se fige quand on appuie sur plusieurs boutons à la foi.

Il faut installer un programmeur qui fait un reset de l'installation tous les jours.

L'assemblée ne souhaite pas ajouter des fleurs au niveau du jardin et du commerce ([REDACTED]) du rdc.

Il est demandé au Syndic de rappeler à la société de nettoyage de nettoyer les caves.

5 - Comptabilité

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

Le Syndic informe l'assemblée que le rapport du commissaire aux comptes a été annexé à la convocation. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/08/2024

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue.

Pour donner suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'assemblée qu'il n'y pas d'arriérés de charges importantes.

5.4 - Poste à apurer au bilan

Le Syndic qu'il y a deux postes en faveur de la copropriété à apurer au bilan :

1606 - Frais déménagement et divers 9 182.32

1607 - Intérêts de retard 1 676.89

A l'unanimité, l'assemblée décide d'injecter 9182,32euros au fonds de roulement et 1676,89euros au fonds de réserve.

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.

7.1 - Etat des sinistres en cours

Le Syndic informe l'assemblée qu'il n'y actuellement aucun sinistre ouvert auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble.

8 - Permis d'environnement : traitement et suivi - validation de la proposition

Point non-relèvement.

9 - Décharges et quitus - majorité absolue

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

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

A l'unanimité, décharge et quitus sont données au Conseil de copropriété.

9.2 - 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, décharge et quitus sont données au commissaire aux comptes.

9.3 - 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, décharge et quitus sont données au Syndic.

10 - Elections - majorité absolue

10.1 - Election des membres du conseil - majorité absolue

A l'unanimité, [REDACTED] sont élues.

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

"ACP Conseil" pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

11 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

11.1 [REDACTED] "Nous avons des difficultés de visibilité pour sortir du garage du côté scheutbosch en toute sécurité. Les voitures se garent au niveau des marquages au sol et même dans la partie privative de l'accès au parking. J'ai écrit à la commune. Ils me parlent d'installation de poteaux à charge de la copropriété. Idem au niveau des accès pour les services de secours...les gens se garent devant. Pourriez-vous ajouter ceci aux sujets de discussion lors de la réunion de la copropriété ?"

Il est demandé au Syndic de prendre contact avec l'agglomération pour trouver une solution gratuite et repeinte le marquage au sol.

11.2 [REDACTED] souhaite qu'il soit discuté des voitures qui se garent devant l'accès pompiers de notre immeuble et au niveau de l'accès du garage côté scheutbosch

Il est demandé au Syndic de prévoir une réunion avec les pompiers.

11.3 [REDACTED] souhaite discuter de l'opportunité de supprimer les poubelles dans le hall d'entrée

À l'unanimité, l'assemblée décide de conserver les poubelles.

11.4 [REDACTED] souhaite discuter du placement d'un vidéophone afin d'assurer une sécurité d'accès au bâtiment car actuellement elle est inexistante.

Il est demandé au Syndic de prévoir un appel d'offres et de prévoir une assemblée extraordinaire dès réception des offres.

12 - Travaux et financements

12.1 - Bornes de recharges en copropriété - Point d'information et décision éventuelle

Le Syndic explique oralement les dispositions légales concernant l'installation de bornes de recharges en copropriété.

A l'unanimité, il est demandé au Syndic de prendre contact avec les Syndics de "Paradiso II" et "Paradiso III" pour présenter un projet commun.

13 - Budget – majorité absolue

13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic passe en revue les différents fournisseurs de la résidence.

Il est demandé au Syndic de prévoir un appel d'offres pour changer d'ascensoriste.

13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de 72000euros identique à l'année précédente. Les provisions seront calculées sur cette base.

A l'unanimité, l'assemblée valide un budget de 72000euros.

13.3 - Fonds de roulement

En date du 31/08/2024, le fonds de roulement s'élevait à 11000euros. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 72000euros, soit €21600.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement avec le budget des déménagements.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 2356.33euros.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'ajouter le montant des intérêts de retard.

L'Assemblée décide de valider d'augmenter le fonds de réserve de 5000euros s-via 4 appels.

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.



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, la proposition 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.

A l'unanimité, Les copropriétaires donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

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 €3000.

15 - Election du Syndic - majorité absolue

À la majorité requise, 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.

Contre : 

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19:10.

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

