

**Association de copropriétaires
PARADISO I**
170-172 Boulevard Edmond Machtens
1080 – Molenbeek
BCE 0850.947.346

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 07 novembre 2023 à 15:00 heures
Tenue à 1080 Molenbeek 18/9 Rue du Serpolet


1 - Validité de l'Assemblée Générale

23 Copropriétaires sur 37 sont présents ou représentés.

6961 quotités sur 10.000 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

 est nommé Présidente de la séance.

Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO

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

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 5 novembre 2024, même endroit, même heure.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

- - le syndic a été contacté par un bureau de géomètres qui doit réaliser le bornage de parcelles situées à l'arrière de l'immeuble Bd Edmond Machtens 170-172. Ils nous ont envoyés des plans que nous devons renvoyer signer. A l'unanimité l'assemblée donne accord et mandat au syndic pour signer les plans.
- - DMO est bien intervenu pour l'entretien des évacuation
- - [REDACTED] a pris sa retraite et c'est maintenant la société Maniacal Cleaning qui effectue le nettoyage depuis juin.
- - au niveau de l'ascenseur 172, la précision des arrêts est insuffisante car l'armoire électronique est obsolète. Le travail n'est pas obligatoire mais si souhaité cela s'élève à un budget estimé de 16000e htva.
- -Début de l'année 2023 le syndic a reçu la prime payer. Etant donné que celle-ci avait augmenté de 1000€ sans explication j'ai demandé à la Fédérale de revoir son prix ou de résilier le contrat au 1/1/2023.

J'ai reçu un retour négatif de leur part me disant que le contrat resterait actif jusqu'au 31/12/2023 car je n'avais répondu dans le délai imparti. J'ai insisté et leur ai dit que les courriers qu'ils nous avaient envoyés avaient été envoyés à une ancienne adresse et que nous ne les avions dès lors pas reçu mais n'ai pas eu de retour. J'en ai donc déduit que le contrat était actif jusqu'à la fin de cette année.

J'ai néanmoins contacté un courtier (Sowama) afin de leur demander un appel d'offres et ai validé l'offre de la compagnie Baloise (avec votre accord) à partir du 1/1/2024.

C'est en voulant ouvrir le dossier sinistre de [REDACTED] (voir point sinistre) que la FEDERALE m'informe qu'il n'y a plus de contrat actif... Je tombe des nues et les contacte en leur disant que la dernière information reçue à propos du contrat incendie était qu'il serait résilié en 2024 car je n'avais répondu dans le délai imparti.

Un collaborateur de chez eux m'a transmis un courrier qui nous aurait été envoyé en avril qui nous informait que le contrat avait bien été résilié. Je n'ai en aucun cas reçu ce courrier. Nous classons tous les courriers reçus dans les fardes des immeubles que nous gérons et les scannons afin d'avoir une version digitale.

J'ai contacté à nouveau la FEDERALE afin de leur demander une preuve d'envoi de ce courrier et s'il avait été envoyé par mail. Pas de preuve d'envoi disponible chez eux et pas de mail envoyé chez nous afin de nous prévenir... Soi-disant ils n'avaient pas notre adresse email enregistré pour nous... Alors que je suis en contact avec eux à ce sujet et pour chaque ouverture de dossiers sinistre

Ils ne s'estiment pas en tort et confirment que l'immeuble n'est pas couvert de leur côté.

J'ai bien entendu demander au courtier SOWAMA que l'immeuble soit dès à présent couvert avec une nouvelle assurance incendie.

L'immeuble est actuellement assuré contre l'incendie par Baloise. Les informations du contrat incendie seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires

5 - Rapport du Commissaire

La vérification des comptes a été effectuée par un commissaire externe, CB CONSEIL car le collège de commissaires aux comptes n'a pas pu faire le travail.

Les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan du 01.01.2022 au 31.08.2023.

6 - Approbation de la répartition des charges et du bilan (Période du 01/01/2022 au 31/08/23)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée de ne pas approuver les comptes en séances. [REDACTED] est mandaté par la copropriété pour approuver les comptes dans les 15 jours après l'assemblée générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

7 - Etat des arriérés de charges

A la date du jour le montant total des arriérés s'élève à 17 352.35€ étant donné que les décomptes viennent d'être envoyés et que l'ensemble des copropriétaires n'a pas encore effectué les paiements.

Le syndic vérifiera si les rappels sont bien effectués auprès des copropriétaires. Il y a de nombreux copropriétaires avec de grosse dette envers la copropriété.

8 - 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.

9 - Sinistres

9.1 - Etat des sinistres en cours - SN12 Effraction 1C

En ce qui concerne le dossier de [REDACTED] (effraction juillet 2023) :

La réparation du châssis de la baie vitrée coutera tout au plus 3000€ et la prime incendie coutera à la copropriété 7000€ par an.

La copropriété prendra en charge la réparation de la baie vitrée et aura « gagné » 4000€ de prime qu'elle n'aura pas dû payer.

[REDACTED] souhaite recevoir le PV de Police.

10 - Décharge aux membres du Conseil de copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 1 janvier 22 au 31 aout 23.

Abstention : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 1 janvier 22 au 31 aout 2023.

Abstention : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Décharge au Commissaire aux Comptes

Etant donné que les commissaires aux comptes n'ont pas pu effectuer le travail, décharge sera donné au commissaire au compte [REDACTED] par extension dès que les comptes seront approuvés.

Abstention : [REDACTED] - [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Constitution du Conseil de Copropriété

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

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

14 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété ets actuellement constitué de [REDACTED] et
Madame [REDACTED] [REDACTED] ens et

Abstention :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

CB CONSEIL est nommée comme commissaire aux comptes externes.

Abstention :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Inventaire amiante (obligation légale)- Choix de la société en charge de la réalisation de l'inventaire

Notre rôle en tant que Syndic est de sensibiliser la copropriété sur l'importance des risques d'exposition prolongée à ces fibres qui peut malheureusement causer diverses maladies (cancer de la plèvre, le revêtement des poumons, ou du péritoine, membrane de la cavité abdominale, l'asbestose, le cancer des poumons, le cancer du larynx...).

Comparatif des offres obtenues :

SOCIETE	LOTS	PRIX	ECHANTILLONS	TOTAL BUDGET	DELTA EN FAVEUR DE CB
PEGASE	1-10	295,00 €	105,00 €	400,00 €	20,00 €
	11-20	420,00 €	105,00 €	525,00 €	145,00 €
	21-30	550,00 €	105,00 €	655,00 €	202,50 €
	31-40	640,00 €	105,00 €	745,00 €	292,50 €
	41-50	725,00 €	105,00 €	830,00 €	377,50 €
	51-60	850,00 €	105,00 €	955,00 €	341,25 €
	61-100	950,00 €	105,00 €	1.055,00 €	441,25 €
CB CONSEIL	1-20	297,50 €	82,50 €	380,00 €	
	20-50	370,00 €	82,50 €	452,50 €	
	50-100	531,25 €	82,50 €	613,75 €	

MOMMAERTS N'a pas remis offre malgré les relances

Abstention :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-854, 18°)

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif. L'Assemblée générale en prend acte.

17.1 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 72000. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois de décembre 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.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17.2 - Fixation du fonds de réserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 1522

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 2 appels semestriels de € 1500 chacun à partir du mois de mars et septembre 2024..

Abstention :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17.3 - Fixation du fonds de roulement permanent

En date du 31/08/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 11.000

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Le syndic explique l'importance d'un fonds de roulement équivalent à 30% pour le paiement des factures. L'ACP estime que l'augmentation du budget suffit. Le syndic se décharge des frais de rappels dans le cas où il y en a en étant donné les explications données.

Abstention :

[REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

18 - Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 3.86§3/12°)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours. Les contrats actuellement en cours sont les suivants.

Les copropriétaires informent le syndic d'un non respect flagrant dans l'immeuble depuis un peu moins d'un an. Le syndic rappelle qu'il faut respecter le règlement d'ordre intérieur.

19 - Inscription contrats cadres - Mandat au syndic

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.

Les Copropriétaires **donnent mandat au Syndic** pour signer un contrat cadre.

Abstention :

[REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

20 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

Les Copropriétaires **donnent mandat** au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Abstention :

[REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

21 - Reconduction du mandat du Syndic

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161/BTE 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu sous contrat pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrat est signé en séance.

Contre :

Abstention :

A la majorité de 95,04% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

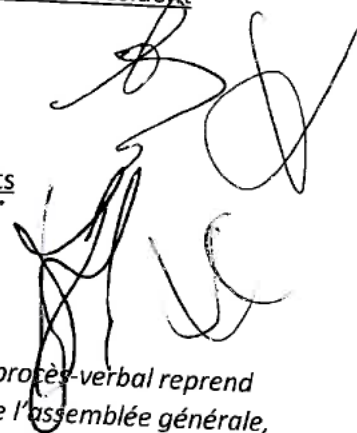
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17:35.

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.