

Avenue Charbo, 6  
Brussel 1030 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50  
Fax : 02 644.58.30  
Mail : [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence «Helmet-Lambotte»  
Ch. D'Helmet, 176 / Rue Dr. Elie Lambotte, 92  
1030 Bruxelles  
BCE : 0838.226.686

## Procès-verbal : Assemblée Générale Ordinaire

**Le mercredi 29 novembre 2023**

**Tenue le bureau du syndic – Av. Charbo, 6 à 1030 SCHAERBEEK**

**Début de séance 18h00**

**1. Validité de l'assemblée générale**

8 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

897 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.

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

À l'unanimité, Monsieur Broes est nommé Président de séance.

À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de 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 mardi 19 novembre 2024.

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

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en plus de la gestion courante de l'immeuble, il y a eu un suivi concernant quelques problèmes ponctuels décrites ci-dessous :

- Certitank : Inspection de la citerne

- ACP associations des copropriétaires : achat ampoule

- ACP associations des copropriétaires : Réparation portillon garage

- Ascenseurs Charles : Placement d'un nouvel Acu pour le système de communication

**5. Comptabilité :**

**a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes**

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a indiqué que la comptabilité est correctement tenue.

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

Pour donner 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 de l'exercice 2022-2023.

Il est demandé au Syndic de prévoir un libellé des factures extra avec le nom « Helmet » ou « Lambotte » afin de faciliter la tâche du commissaire aux comptes.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe que la copropriété est seine et que les seules charges dues sont celle du dernier décompte envoyé le 14 novembre dernier.

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

Il n'y a actuellement aucun sinistre en cours au sein de la copropriété.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

À l'unanimité les membres : M. Broes et M. Bériaux (Mme Laporte) sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Messieurs De Tandt et Bériaux sont élus. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. BNP Paribas Fortis souhaite placer des plots devant l'agence

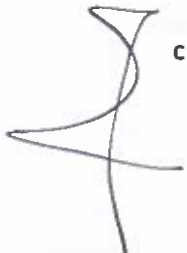
A la majorité requise, l'assemblée générale valide la proposition de placer des plots à la charge de BNP Paribas Fortis.

Vote contre : Marcelle Laporte

b. BNP Paribas Fortis souhaite qu'il soit discuté d'un emplacement vélos

BNP Paribas Fortis décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

c. Monsieur Broes souhaite qu'il soit discuté du rapport de la firme « Certitank »



Le Syndic informe l'assemblée avoir demandé à la firme « Certitank » de réaliser un contrôle de la citerne à mazout.

Il ressort de ce rapport que le réservoir est étanche et peut-être maintenu en service.

La seule remarque est la présence de traces de rouilles ont été constatées.

Le Syndic informe l'assemblée réaliser un suivi auprès de sociétés pour obtenir des devis qui seront envoyés au conseil de copropriété pour approbation.

À l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil pour choisir un prestataire qui réalisera les travaux et le coût de ces travaux seront financés par les charges courantes.

## 11. Travaux et financements

### a. Plan pluriannuel des travaux

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

Le syndic informe l'assemblée que les propositions se font sur base d'une observation et de la connaissance du bâtiment.

## 12. Budget - majorité absolue

### a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic présente la liste des prestataires de services / fournisseurs réguliers avec lesquels la copropriété a un contrat.

### b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic informe l'assemblée générale que le budget des dépenses courantes serait de 37.500€ pour l'exercice 2023 – 2024. Les provisions seront calculées sur cette base.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'approuver ce budget.

### c. Fonds de roulement

En date du 30/09/2022 le fonds de roulement s'élève à 12.276,27€.

Le syndic informe la copropriété qu'un fonds de roulement doit représenter +/- 30% du budget des dépenses annuelles.

Il est proposé de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel pour cet exercice et de le revoir à la hausse l'année prochaine si nécessaire.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

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

#### i. Fonds de réserve travaux « Lambotte »

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/09/2023 le fonds de réserve travaux « Lambotte » était de -588.68€.



A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de prévoir une augmentation de 1000euros sur l'année.

II. Fonds de réserve « Helmet »

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/09/2023 le fonds de réserve travaux « Helmet » était de 2.500€.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

III. Fonds de réserve « Helmet ascenseur »

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/09/2023 le fonds de réserve travaux « Helmet ascenseur » était de 449,70€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

**13. Mandats - majorité des 2/3**

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

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

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500€.

**14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle, 161 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est élu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le présent procès-verbal a été élu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Avenue Charbo, 6  
Brussel 1030 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50  
Fax : 02 644.58.30  
Mail : [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

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.*

