

**Association de copropriétaires**

**HELMET-LAMBOTTE**

176 Chaussée d'Helmet 176 - rue Dr Elie Lambotte, 92  
1030 – Bruxelles  
BCE 0838.226.686

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

**Le mardi 10 décembre 2024 à 16:00 heures**

**Tenu à 1050 Ixelles 17 Bld de la Plaine**

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

4 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

668 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour car il s'agit d'une deuxième séance.

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

Monsieur Broes a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale.

Le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

**Majorité absolue**

Oui: 730 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 deuxième quinzaine du mois de novembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le Jeudi 20/11/2025 même endroit, même heure.

Monsieur Myliotou arrive en cours de séance.

**Majorité absolue**



Oui: 730 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 a reçu 3 offres de la société BARAL à la demande de M Broes pour:

Le remplacement du boiler d'eau chaude 5423€ htva

Le remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière au gaz à condensation 17206€ htva

Le remplacement du bruler fuel par un bruleur gaz 12631€ htva.

Le point sera mis à l'ordre du jour de l'AG 2025.

La facture de Baral concernant la facture de l'entretien du Helmet mentionne certaines remarques et intervention nécessaires. Le syndic demandera les devis adéquats.

Monsieur Myliotou mentionne qu'il doit remettre de l'eau dans l'installation toutes les semaines.

Caloribel: de nouveaux décomptes Caloribel seront réceptionnés par le syndic et de nouveaux décomptes modifiés seront envoyés aux copropriétaires.

Au niveau comptable : le comptable a envoyé les frais à Caloribel le 20/11 alors que le syndic avait toutes les informations en septembre. Ce genre de délai ne sera plus tolérer.

BNP souhaiterait placer des caméras à l'entrée de l'immeuble Helmet vers l'entrée de la banque. L'installation sera au frais de la banque et elle se chargera de faire l'enregistrement en ligne. L'assemblée générale donne son accord de principe pour cette installation.

#### **5 - Comptabilité**

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

Le syndic rappelle que c'est une copropriété avec deux immeubles et qu'il y a plusieurs clés de répartition et faire attention aux différentes catégories d'imputation des frais.

Lors du téléchargement de la liasse l'ensemble des colonnes ne s'affichent pas complètement et notamment la colonne avec les références des factures.

Caloribel : voir point 4.

Au niveau de l'ensemble de l'immeuble : bien libeller l'ensemble des frais et prévenir des frais extraordinaires.

##### **5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/10/23 à 30/09/24)**

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.

Les comptes seront considérés comme approuvés si le syndic a un retour positif du commissaire aux comptes dans les deux semaines après l'AG.

#### Majorité absolue

Oui: 824 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A la date du 19 novembre : 6.20€ du à la copropriété

### **5.4 - Explication rubriques "financier" et "liste des dépenses"**

Le grand livre financier en comptabilité de copropriété est un document comptable central qui regroupe l'ensemble des écritures comptables d'une copropriété. Il enregistre chronologiquement toutes les opérations financières effectuées au sein de la copropriété.

La liste des dépenses en comptabilité de copropriété est un document détaillant toutes les dépenses engagées par la copropriété au cours d'une période donnée, généralement une année comptable. Elle fait partie des documents obligatoires que le syndic doit présenter lors de l'assemblée générale annuelle pour approbation par les copropriétaires.

Monsieur Broes se demande si les modifications faites en ligne par le comptable se voient en direct sur le compte de chaque copropriétaire.

Le nom des clés particulières n'est pas clair ainsi que le libellé ce qui complique la vérification des comptes. Une formation comptable serait souhaité par M. Broes.

### **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 - Sinistres**

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

Pas de dossier en cours.

### **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 absolue

Oui: 783 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 absolue

Oui: 824 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 absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

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.

Majorité des deux tiers

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

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

Monsieur Broes pose sa candidature ainsi que Monsieur Myliotou.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Messieurs De Tandt et Monsieur Broes posent leur candidature.

Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

## **10.1 - Placement emplacement vélos**

Le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale.

### Majorité des deux tiers

Oui: 730 voix (93,23%)

Abstention : 53 voix (6,77%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **10.2 - Financement**

Néant.

### Majorité 50,01

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

## **11 - Travaux et financements**

### **11.1 - Citerne à mazout – principe - majorité des 2/3**

Aucune action n'est validée concernant la citerne car le dernier contrôleur a dit qu'elle était conforme donc la mise en conformité n'est plus d'actualité.

Le conseil de copropriété mettra en peinture la citerne aux endroits où elle rouille et enlèvera les gravas. Ils seront remboursés par l'immeuble Lambotte.

### Majorité des deux tiers

Oui: 730 voix (93,23%)

Abstention : 53 voix (6,77%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **11.2 - Financement - majorité absolue**

Financé par les charges courantes Lambotte.

### Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **12 - Budget – majorité absolue**

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

Rien à signaler.

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

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de 37500€. Les provisions seront calculées sur cette base et sur base des clés de répartition si faisable.

En effet, BNP provisionne énormément et est remboursé chaque année.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles 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.

### Majorité 50,00

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **12.3 - Fonds de roulement**

En date du 30/09/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 12276,27€. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel.

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

### Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A cette même date,

Le fond de réserve générale s'élève à 999.99€

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

Le fond de réserve Helmet ascenseur 449.70€

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

Le fond de réserve travaux Lambotte s'élevait à € 5.66.

L'Assemblée est invitée à décider d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 1000 chacun à partir du mois de janvier 2025 pour économiser 4000€.

Le fond de réserve travaux Helmet 2500€.

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

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 270 voix (32,77%)

Abstention : 554 voix (67,23%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53), BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le point n'est pas validé.

Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

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). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Majorité absolue

Oui: 270 voix (83,59%)

Abstention : 53 voix (16,41%)

Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

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 absolue

Oui: 865 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## 15 - Election du Syndic - majorité absolue

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.

### Majorité absolue

Oui: 771 voix (93,57%)

Abstention : 53 voix (6,43%)

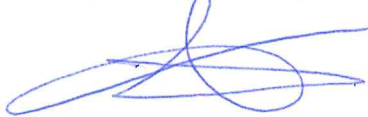
Se sont abstenus : TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

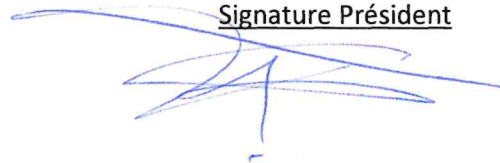
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:24.

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
BNP PARIBAS FORTIS N.V.	En ligne	
BROES - DUVAL	Présent	
DE TANDT Roland	En ligne	
KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme	Absent	
LAPORTE Marcelle	représenté par	
LIMPENS Andr	Absent	
MYLIOTOU - ANDREADIS Petro	Présent	
TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra	En ligne	
YASSINE	Absent	
ZIZI NACER Hicham	En ligne	

*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.*

