

Association de copropriétaires

OASIS

169 Avenue de Broqueville
1200 – Bruxelles
BCE 0848396246

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 24 septembre 2024 à 12:30 heures
Tenue à 1200 Bruxelles 169 Avenue de Broqueville

1 - Validité de l'assemblée générale

Mr Van Dooren et Mme Labbate ouvrent la séance à 12H30 et déclare celle-ci valable, 6 copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés et totalisent 3638 quotités sur 10.168.

Compte tenu qu'il s'agit d'une deuxième séance, 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 Mme Bodart est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Majorité 50,01

Abstention : 1 311 voix (36,04%)

Se sont abstenus : Lehe (551), Janssens (760)

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 quinzaine du mois de mai.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation, le mardi 6 mai 2025, même heure, même endroit (AG hybride)

Majorité 50,01

Abstention : 551 voix (15,15%)

Se sont abstenus : Lehe (551)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le syndic communiquer les actions importantes réalisées durant la période écoulée :

- La société Lucius Engeneering s'est chargée de faire l'audit pour la rénovation chaufferie. Ce point sera discuté plus loin.
La société Pegase, s'est chargé de faire un rapport d'inventaire amiante et soumettre une offre pour le désamiantage. Ce point sera également discuté plus loin.
- Suivi des arriérés de charges
- Suivi des sinistres
- La société Schindler est intervenue pour remise en état du câblage, vérification chaîne de sécurité, remise en route de l'ascenseur suite aux pannes survenues en cours d'année.

La société Gossens s'est chargé de réparer une décharge cassée et dépose du dauphin de la descente d'eau pluviale.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes. Information

Madame Bodart s'est chargée de vérifier les comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Elle confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2023 mise à part 3 points soulevés dont le syndic doit encore apporter une réponse.

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

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la tenue de la comptabilité, sous réserve de la levée des points soulevés par le commissaire aux comptes.

Majorité 50,01

Abstention : 551 voix (15,15%)

Se sont abstenus : Lehe (551)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le syndic communique les postes qui doivent faire l'objet d'un nettoyage bilantaire :

- *Compte 4991 – Arrondis débiteurs : 3.26€*

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de nettoyer ce montant via les charges courantes.

5.4 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe qu'il n'y a pas d'arriérés important à ce jour.

Les soldes à payer correspondent au dernier décompte envoyé et dont l'échéance de paiement n'est pas encore effective.

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

7.1 - Etat des sinistres en cours (information)

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que deux sinistres sont encore ouverts au bilan. Ceux-ci sont les suivants :

- 414101 : Sinistre daté du 08/10/2015 présentant un crédit de 678,48€. Le Syndic propose, compte tenu de la date du sinistre, d'apurer le bilan en mettant le montant en déduction de charges.
- 414102 : Sinistre daté du 07/06/2016 présentant un crédit de 86,03€. Le Syndic propose, compte tenu de la date du sinistre, d'apurer le bilan en mettant le montant en déduction de charges.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'apurer le bilan et de mettre ces deux montants en déduction de charges.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

8.2 - Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

8.3 - Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité, les membres : Madame Bodart, Madame Gironcoli, sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée générale.

Majorité 50,01

Abstention : 551 voix (15,15%)

Se sont abstenus : Lehe (551)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de mandater Madame Bodart pour la vérification des comptes pour la période 01/01/2024 au 31/12/2024.

Majorité 50,01

Abstention : 551 voix (15,15%)

Se sont abstenus : Lehe (551)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Travaux et financements

10.1 - Travaux de rénovation chaufferie. Information et décision, majorité des 2/3

Le bureau Liucius Engineering s'est chargé d'établir le cahier de charges ainsi que l'appel d'offres pour les travaux en chaufferie. Mr. Despierres présente son étude et répond aux questions en séance.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter la décision à une AGE qui sera tenue début 2025 lorsque le dossier de désamiantage aura été complété selon la demande de la présente assemblée.

L'assemblée demande également que le syndic puisse lancer un appel d'offres pour le placement de panneaux photovoltaïques. Le point sera mis à l'ordre du jour de l'AGE.

Néanmoins, malgré le report de la décision relative au choix du prestataire, l'assemblée décide à l'unanimité de provisionner pour les travaux de rénovation de la chaufferie sur base d'une estimation approximation de 100.000€.

A l'unanimité, l'assemblée décide de provisionner comme suit :

- 50.000€ appelés au fonds de réserve au 30/09/2024
- 50.000€ appelés au fonds de réserve au 31/12/2024

Majorité 67,00

Oui: 3 638 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Budget - majorité absolue

11.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic communique le rapport des fournisseurs réguliers

Ascenseur	Schindler
Contrôle périodique des ascenseurs AIB Vincotte	
Assurance incendie	AG assurance
Chauffage	VDS Chauffage
Mazout	Confort Energy
Entretien communs	Desmet Nettoyage
Relevé calorimètre	Aquatel
Eau	Vivaqua
Electricité	Engie
Curage	Gossens
Protection incendie	Sicli

11.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic communique le budget estimé des dépenses courantes pour l'année 2024 qui s'élève à 69.000 €. Le syndic rappelle que le budget est donné à titre indicatif car les copropriétaires paient leurs charges trimestriellement sur base des frais réels.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le budget de 69.000€

11.3 - Fonds de roulement

En date du 31/12/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 20.010,37.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 69.000, soit € 20.700.

Le Syndic confirme l'importance d'ajuster ce fonds de roulement car en cas de manque de liquidité, la copropriété se voit imputée des frais de rappels et mise en demeure et suspension des contrats en cours comme l'assurance du bâtiment.

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

Majorité 50,01

Abstention : 1 311 voix (36,04%)

Se sont abstenus : Lehe (551), Janssens (760)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.4 - Fonds de réserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 10.032,46€.

Mise à part les appels votés pour les travaux de chaufferie, A l'unanimité, l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

Majorité 50,01

Abstention : 1 311 voix (36,04%)

Se sont abstenus : Lehe (551), Janssens (760)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Inventaire Amiante – information et choix du prestataire. Décision, majorité absolue

Suite au rapport d'inventaire amiante, le syndic communique l'offre de la société Pegase pour le désamiantage du local chaufferie (8.760 € htva).

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter le point à une AGE. Il est demandé de compléter le devis reçu par un inventaire amiante du reste de l'immeuble. Sur base de cet inventaire amiante, il est demandé d'éventuellement étendre le désamiantage à l'ensemble des sous-sol et au 7ème étage.

Majorité 50,01

Non: 551 voix (15,15%)

Ont voté non : Lehe (551)

Abstention : 760 voix (20,89%)

Se sont abstenus : Janssens (760)

A la majorité de 80,85% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

13 - Mandats

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

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

Majorité 50,01

Non: 551 voix (15,15%)

Ont voté non : Lehe (551)

A la majorité de 84,85% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

13.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Majorité 50,01

Abstention : 551 voix (15,15%)

Se sont abstenus : Lehe (551)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2500€

Majorité 50,01

Abstention : 1 311 voix (36,04%)

Se sont abstenus : Lehe (551), Janssens (760)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic SGIMMO, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0894.523.013, et représentée par Vincent Couet est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée demande que l'offre Couet & Associés soit présentée pour vote à l'AGE de janvier 2025.

Majorité 50,01

Abstention : 1 311 voix (36,04%)

Se sont abstenus : Lehe (551), Janssens (760)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:08.

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.