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

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «CALABRIA 3»
Avenue de Calabre 27A-27B-29
1200 Bruxelles
BCE: 0824.919.078

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 13 octobre 2025 à 18h00
Tenue dans la salle du restaurant KWAK
Situé Av. Emile Vandervelde 2, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

1. Validité de l'assemblée générale

   19 Copropriétaires sur 32 sont présents ou représentés.
   7290 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 - majorité absolue
   À l'unanimité, Monsieur Bettens 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 lundi 12 octobre 2026, même endroit, même heure.

   La première quinzaine d'octobre est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

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

   Le syndic expose que les différents points réalisés :

   - **Permis d'environnement :**

   La Région de Bruxelles-Capitale a accepté la scission du permis d'environnement. Le syndic est désormais dans l'attente d'un retour des autorités pour la fixation d'un rendez-vous sur place, en vue de l'obtention du permis complet pour l'ensemble de la résidence.

   - **Muret cage d'escalier – Jardin**

   Une analyse a été demandée auprès de Monsieur Franz Dupont concernant l'état du muret de la cage d'escalier côté jardin. Une relance a été effectuée, mais aucune réponse n'a encore été reçue à ce stade.

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

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

- **Sortie parking « venelle »**

Des travaux de réfection de l'entrée des garages vont être réalisés prochainement. La sortie sera fermée pendant deux jours afin de permettre l'exécution des travaux. Un avis sera affiché dans l'immeuble et transmis à l'ensemble des occupants pour les informer des dates précises et des modalités pratiques.

- **Toiture**

Un rappel a été envoyé au jardinier pour le nettoyage de la toiture. Le syndic reste dans l'attente de la confirmation d'accès et de la remise des clés.

Monsieur Thys signale que les clés, sont disponible à la résidence.

Par ailleurs, la société Art & Voltige interviendra le 4 septembre pour le placement de picots anti-pigeons, dans le but de limiter la présence et les nuisances des volatiles.

- **Proximus – Fibre optique.**

Une demande a été introduite pour la mise en place de la fibre optique au sein de l'immeuble. Le passage d'un représentant de Proximus est attendu afin d'établir les plans techniques nécessaires à l'installation.

Un rapport du conseil est réalisé oralement :

Le conseil rappel le problème de l'évacuation des cheminées doit être contrôle – à faire vérifier les gaines via les plans AS BUILT et à faire contrôler (voir mention légal lié à ceci).

5. Comptabilité :

   a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

      La vérification des comptes a été effectuée. Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires. Le syndic confirme qu'à ce jour il n'y a pas eu de problème de paiement pour les factures courantes.

   b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic (Période 01/07/2024 au 30/06/2025) - 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 comptabilité (Période 01/07/2024 au 30/06/2025).

6. Procédures judiciaires en cours
   Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

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

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

7. Sinistres
   a. Etat des sinistres en cours, informations.
      Le syndic fait état des sinistres ouverts à ce jour :

      Sinistre – Porte local vélos – réalisé le 12 novembre 2025 suite à l'expertise virtuelle reçue.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

   a. Conseil de Copropriété :

      Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

   b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes :
      Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

   c. Syndic pour sa gestion :
      L'assemblée générale ne donne pas décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

   a. Election des membres du Conseil de Copropriété

      A l'unanimité des voix, les membres du conseil de : Monsieur Pruvost – Madame De Smet, Madame Duvigneaud signale que ceci ne sera que pour 1 an, Monsieur Mairesse, Monsieur Bettens, la Mission de Chine.

   b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

      Monsieur Karoui, Madame Duvigneaud sont élus à l'unanimité des voix.

10. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

    L'assemblée générale décide de reporter ce point à l'année prochaine.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire :

Point en dehors de l'ordre du jour :

- Demande de vérifier la possibilité d'ajouter des panneaux solaires ainsi que l'isolation et le PEB des appartements.
- Demande de mettre les informations en ligne concernant le DIU et le ASBUILT.
- Demande dératisation pour toute la résidence.

12. Travaux et financements :

a. Mise en place de piques Anti-Pigeons (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Mise en place de piques Anti-Pigeons pour un montant de 4570 euros HTVA – par la société Art Voltige.
Demande un deuxième prix auprès de KF multiservices – mandat au conseil de copropriété.

Une fois le choix réalisé, le montant sera prix par le fonds de réserve.

b. Réfection de la pente de garage – Action à prendre (majorité des 2/3) / financement

L'assemblée générale demande d'écrire une lettre auprès de la commune de Woluwe, afin d'avertir que des problèmes de pentes sont constatés auprès de la venelle.
Il est nécessaire après avis de la commune, de demander des devis auprès d'entrepreneur.

c. Muret cage d'escalier – Information

Ce point a été discuté lors du rapport du syndic, sans réponse de Monsieur Dupont, il sera demandé à un autre architecte.

d. Terrasses arrière-rez-de-chaussée : remplacement des bacs de séparation.

Ceci sera remplacé par des panneaux en bois en lieu et place des bacs à fleurs qui sont délabrés et cassé – Mandat au conseil de copropriété.

13. Permis d'environnement – Information – majorité des 2/3 :

Scission du permis d'environnement réalisé le 13 juin 2025 envoyé à Monsieur Lambert le 13 juin 2025, relancé le 27 juin 2025, et celui-ci nous est revenu seulement le 14 septembre 2025 !

14. Vente des certificats verts (par la production des panneaux photovoltaïque

59 certificats verts depuis la vente du 01/11/2024 pour un montant de certificats verts unique de 68 euros.

15. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic présence le rapport d'évaluation oralement

b. Présentation des budgets de dépenses courantes :

Le syndic présente le budget de dépenses courantes aux décisions prises lors de l'assemblée générale d'un montant de 86564,41 €.

Le syndic rappel que le budget est donné à titre indicatif car les copropriétaires paient leurs charges trimestriellement sur base des frais réels.

c. Fonds de roulement :

En date du 30/06/2023 le fonds de roulement s'élevait à 28.700,18€.

Le Syndic recommande suivant les instructions du commissaire aux comptes d'augmenter le fonds de roulement d'un montant de 4299.82 euros.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix.

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

En date du 30/06/2025 le fonds de réserve s'élevait à 44 201.36€.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'effectuer 4 appels de fonds de réserve de 1500€ par trimestre soit un total de 6000€ sur l'année.

16. Inventaire Amiante – information

Mandat au conseil de copropriété.

17. RGPD

a. Information relative au dossier RGPD

Non avenu, changement de syndic.

b. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

Non avenu, changement de syndic.

18. Mandats - majorité des 2/3

C

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.

A l'unanimité les propriétaires ne donnent pas mandat.

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

Le conseil de copropriété préconise de fixer le montant par intervention à € 5000.

A l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux à € 5.000,00 par intervention.

19.Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, le syndic Concept est voté à l'unanimité des voix – Représenté par Monsieur Yan nick Herman – Numéro IPI : 505340 – Situé Rue Colonel bourg 115 – 1140 Bruxelles.

Celui-ci prendra sa fonction le 14 octobre 2025, et le syndic PARTE prend fin le 14 octobre 2025.

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.