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 09 octobre 2023 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.
   7.230 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 Mr Thys 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 08 octobre 2024, 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 décisions suivantes prises lors de l'assemblée générale du 10 octobre 2022 ont été réalisées notamment :

   - Nettoyage des 4 postes ouverts au bilan voté.
   - Imputation des montants perçus dans le cadre de la vente des certificats verts votés en 2022.
   - Imputation des frais relatifs au placement du système GSM au fonds de réserve.
   - Résolution des problèmes de ventilation : Passage de Filter en co et Mr Moreau à l'immeuble.
     Un contrat d'entretien avec la société Filter en co a été mis en place.
     Le société Filter en co est passé à l'immeuble pour régler le problème chez Mr Lourens (Le technicien a augmenté le débit dans la salle de douche de 20m3 a 60m3. Il l'avait fait par un clapet de réglage dans la bouche d'aération qui était bloqué.)

   - Mise en place d'un nouveau contrat d'assurance à partir du 1er janvier 2023 auprès d'AXA via le courtier VALEX.

   Les actions suivantes ont également été entreprises cette année :

- Vente des certificats verts trimestriellement – L'imputation du montant perçu sera discuté au point 5.c.i.
- Suivi des dossiers sinistres ouverts – Un point sera fait sur la situation à ce jour au point 7.a.
- Changement de l'électricien en charge des interventions dans l'immeuble en cours. Le syndic et le conseil de copropriété finalisent avec la société Kelvin & Watts les discussions afin de se mettre d'accord sur le prix et le contenu de son contrat (onduleurs panneaux solaires, éclairages de secours, lampes, batteries, etc)

- Remplacement des luminaires dans le sas de l'entrée 29 car ils ne fonctionnaient plus.

- Suivi du problème rencontré avec la porte du 27B. Mr Moreau a analysé les diagnostics remis par plusieurs sociétés pour la résolution du problème et donné son avis sur la situation. Le syndic est dans l'attente des instructions du conseil de copropriété pour finaliser ce dossier.

- Suivi des problèmes d'affaissement du sol au niveau de l'entrée de garage. Le syndic a dans un premier temps tenté d'entrer en contact avec la commune qui lui a appris qu'elle n'était pas propriétaire de la venelle. Le syndic tente donc de faire intervenir le propriétaire de la venelle pour la résolution de ce problème sans que la copropriété ne doivent engendrer des frais.

- Des problèmes électriques sont survenus dans les garages en décembre 2022. Il est apparu que c'est la pompe à eau immergée du niveau -2 qui était en court-circuit. Cette pompe immergée avait été déconnectée provisoirement. Avec l'accord du conseil, il a fallu procéder à son remplacement car cette pompe permet de ne pas inonder les caves en cas de fortes pluies. La pompe de relevage a été remplacée par la société GP débouchage. Elle est entretenue annuellement par la société Louisledéboucheur.

- Suivi du dossier permis d'environnement : le sujet sera abordé en détail au point 12.

- Les interventions suivantes sont mises en place chaque année : Nettoyage du parking, entretien de la toiture, enlèvement des encombrants sur demande.

D'autres petites actions qui rentrent dans le cadre de la gestion courante ont également été réalisées.

Mme Thys demande que le syndic puisse vérifier la législation concernant l'obligation éventuelle de placer des détecteurs de fumée dans les communs.

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

5. <u>Comptabilité :</u>
   a. <u>Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes</u>
      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 01/07/2022 au 30/06/2023) - 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 01/07/2022 au 30/06/2023).

c. Apurement des postes ouverts au bilan, majorité absolue
Le syndic préconise le nettoyage des postes suivants ouverts au bilan :
- Nettoyage compte fournisseur VIVAQUA – 38,65€ isolé au bilan au 49991 – à charge de la copropriété
- Stock en boni - 464.08€ isolé au bilan en 4911000 – au profit de la copropriété

Soit un total de 425,43€ au profit de la copropriété à nettoyer.

A l'unanimité, l'assemblée décide de nettoyer les 2 postes mentionnés ci-dessus totalisant 425,43€ au profit du fonds de réserve de la copropriété.

i. Imputation des montants perçus dans le cadre de la vente des certificats verts, majorité absolue
1610 – Vente certificat verts : 1 926 € au profit de la copropriété suite à la vente des certificats verts. Le syndic précise que la vente pour le 3ème trimestre 2023 n'a pas encore été effectué et sera fait à la fin du mois de septembre.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mettre ce montant au profit des copropriétaires en déduction des charges courantes.

d. Etat des arriérés de charges
A ce jour, il n'y a pas d'arriéré de charges.

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.

7. Sinistres
a. Etat des sinistres en cours, informations.
Le syndic fait état des sinistres ouverts à ce jour (09-10-2023) :

- 494005 : Bris taque de cuisson PRUVOT
Un objet est tombé sur la taque de cuisson de Mr Pruvot. Le syndic est dans l'attente d'un devis de remplacement de la taque depuis juillet 2023. Le sinistre est d'origine privative. Le dossier suit son cours.

- 494006: Fuite WC app. D3 > D2
L'origine est une fuite sur le WC de l'appartement D3 ayant causé des dégâts électriques au niveau de l'appartement D2 et d'un luminaire dans les communs. Le syndic a reçu confirmation de la réparation de l'origine. Le syndic est dans l'attente des devis de remise en état de la part des propriétaires sinistrés. Le dossier suit son cours.

L'assemblée demande que le syndic rappelle dans le procès-verbal que les propriétaires doivent être attentif aux problèmes qui peuvent être causés par la présence de calcaire dans l'eau et que cela peut causer des problèmes de fuite (chasse d'eau suspendue par exemple). Les propriétaires sont invités à informer leurs éventuels locataires de ce type de problème qui peut survenir sur des installations privatives.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) - majorité 4/5

Le syndic demande à l'assemblée de statuer sur la ligne de conduite à suivre dans le cadre de la prise en charge de certains frais lié aux sinistres.

Le syndic indique les alternatives qui s'offrent à la copropriété pour cette décision :

- La franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (Exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape, ...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

- La franchise complète ainsi que le coût du syndic pour traitement du sinistre seront à charge intégrale de la copropriété quel qu'en soit l'origine.

A l'unanimité, l'assemblée décide que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (Exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape, ...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par 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 collège 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.
   Abstention : Mr Karoui

9. Elections - majorité absolue
   a. Election des membres du Conseil de Copropriété

   Les membres actuels du conseil de copropriété sont :
   Mr Thys, Mr Bettens, Mr Mairesse, Mme Duvigneaud, Le représentant de la mission de chine, Mr Trcka, Mr Lourens, Mr Van Rossem.

   Mr Trcka, Mr Mairesse, Mme Duvigneaud, le représentant de la mission de chine présentent leurs candidatures.
   Mr Bettens, Mr Van Rossem, Mr Thys, Mr Lourens ne présentent pas leurs candidatures.

A l'unanimité, les membres suivants sont élus : Mr Mairesse, Mme Duvigneaud, Le représentant de la mission de chine, Mr Trcka.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
Mr Wolf (société DAREL sprl) se porte candidat à sa réélection.
A l'unanimité, l'assemblée mandate la société DAREL sprl comme commissaire aux comptes.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire
a. Demande du conseil de copropriété :
i. Rappel concernant l'ouverture des systèmes d'aération des châssis dans les appartements, informations.
Suite aux investigations menées dans le cadre de la recherche de l'origine des odeurs remontant dans certaines colonnes et certains appartements, le conseiller technique du syndic a constaté que plusieurs systèmes d'aération intégré aux châssis étaient fermés. Il est impératif pour éviter des problèmes de circulation de l'air de laisser les systèmes d'aération au niveau des châssis ouverts.

ii. Rappel aux propriétaires d'inclure les portes de caves dans l'état des lieux d'entrée/de sortie qu'ils réalisent avec leurs éventuels locataires, informations.
Le syndic explique l'importance d'inclure les portes de caves dans l'état des lieux d'entrée/de sortie que les propriétaires réalisent avec leurs éventuels nouveaux locataires.

11. Adaptation des statuts à la loi du 18 juin 2018, majorité absolue
Le syndic explique à la copropriété l'obligation de mettre les statuts en concordance avec la loi du 18 juin 2018. Il est également utile de mettre à jour l'acte de base lorsqu'une modification des clés de répartition est décidée comme c'est le cas dans la copropriété (voir décision 2021 pour frais électricité).

Le syndic avait présenté l'année dernière une offre de l'étude Notalex d'un montant de 3000€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

a. Mandat éventuel à un notaire pour l'adaptation des statuts, majorité absolue
A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

12. Prolongation du permis d'environnement en co-titulariat avec Calabria 4, informations
La copropriété dispose d'un permis d'environnement.

A la reprise de la copropriété, le syndic a entrepris les premières démarches afin de demander la prolongation du permis d'environnement de la copropriété. Durant plusieurs mois, l'administration a soutenu que la copropriété ne disposait d'aucun permis d'environnement.

A force d'insistance, 2 mois avant l'échéance du permis, l'administration a reconnu avoir fait une erreur et a indiqué qu'il existait bien un permis en cotitularité avec le Calabria 4. Il n'a pas été possible pour le syndic de rassembler l'ensemble des documents demandés afin d'introduire une demande de prolongation du permis compte tenu du délai laissé.

En février 2023, l'administration a indiqué au syndic que le permis était arrivé à échéance et que par conséquent, il était nécessaire d'introduire une nouvelle demande de permis (ce qui implique bien plus de choses qu'un dossier de prolongation).

Le syndic a donc introduit un recours auprès de l'administration. Le résultat du recours est que l'administration s'est trompée également dans les dates mentionnées pour le délai de validité du permis en cours.
Compte tenu de cette décision, le permis est valable jusqu'au 11 août 2025.
Sachant que la demande de prolongation doit être réalisée au plus tôt 2 ans avant et au plus tard 1 an avant l'échéance du permis, le syndic a relancé la préparation du dossier qui peut être introduit à partir du 11 août 2023.

Le syndic informe donc la copropriété quant aux documents à fournir à l'administration dans le cadre de ce dossier :
Pour le parking et l'installation de dégazage, il faudra également joindre tous les éléments demandés dans le formulaire de demande de prolongation (dont il est question ci-dessus), notamment :

- Le dernier rapport de contrôle périodique des installations électriques par un organisme agréé. Ce rapport doit dater de moins de 5 ans pour la basse tension et de moins de 1 an pour la haute tension.
- Des plans reprenant tous les éléments repris au cadre 14 B du formulaire.
- La liste des installations classées + photos
- Le formulaire de demande d'avis au SIAMU ainsi que la fiche descriptive des mesures de prévention mises en place.
- Photos et attestation d'entretien de la centrale de dégazage.
- Photos et localisation sur plan des locaux poubelles et informations relatives au tri.
- Un descriptif précis des locaux prévus pour le stationnement des vélos. Ceux-ci doivent être représentés sur les plans. Si ces locaux ne répondent pas aux exigences de Bruxelles Environnement (https://environnement.brussels/reglementation/obligations-et-autorisations/stationnement-et-livraison-les-obligations-concernant), il sera nécessaire de nous fournir une proposition d'amélioration de ces locaux répondant davantage à nos exigences.
- Une note explicative rassemblant toutes les informations qui vous sont demandées dans le formulaire de demande de prolongation ou dans l'outil easyPermit ainsi que toute information ou explication permettant à l'autorité compétente de mieux comprendre votre demande.
- Puisque vous n'êtes pas le titulaire du permis d'environnement, il faudra également fournir un mandat prouvant que l'ACP vous a délégué la signature.

Il est possible qu'à la suite de l'introduction de la demande de prolongation, d'autres éléments supplémentaires soient demandés.

a. Détermination du financement des frais relatifs à la prolongation du permis d'environnement, majorité absolue
A l'unanimité, l'assemblée décide de financer les frais relatifs à la prolongation du permis d'environnement via le fonds de réserve.

b. Mandat au conseil de copropriété pour décision dans le cadre du dossier permis d'environnement, majorité absolue
A l'unanimité, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour toute décision à prendre dans le cadre du dossier de prolongation du permis d'environnement dans la limite de leur mandat de 5.000€ possible.

c. Informations relatives au co-titulariat entre Calabria 3 et Calabria 4 – Proposition de scission des deux permis après finalisation du dossier de prolongation du permis actuel, majorité absolue
Un permis (N° 292525) avait été délivré pour les immeubles actuellement appelés Calabria III et Calabria IV. Le titulaire du permis était Leysterdael S.A. Un changement du titulaire du permis a été acté le 28/10/2016 et le nouveau titulaire de ce permis est l'ACP Calabria III.

La seule solution envisageable afin qu'une prolongation de permis puisse être délivrée est que les 2 ACP signent le formulaire de demande et fasse un co-titulariat.

C'est seulement une fois que la prolongation aura été délivrée que vous pourrez faire acter la scission entre les deux ACP (à condition qu'aucune installation ne soit commune).

A l'unanimité, l'assemblée décide de scinder les deux ACP dans le cadre du permis d'environnement après prolongation du permis actuel.

d. Mandat à donner au syndic pour la signature du permis d'environnement, majorité absolue
Puisque c'est la copropriété et pas le syndic qui est le titulaire du permis d'environnement, Bruxelles environnement demande au syndic de fournir un mandat prouvant que l'ACP a délégué la signature de l'introduction de la prolongation du permis d'environnement à son syndic.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic pour la signature du permis d'environnement.

13. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux, informations.
L'ancien syndic (Trévi) avait réalisé un audit de l'immeuble et avait établi un rapport « Scan my property ». Un bon nombre de point repris dans ce document ont été mis en place. Il n'y a l'heure actuelle pas de gros travaux à prévoir.

Les seuls travaux à réaliser à court terme seront ceux mis à l'ordre du jour.

b. Législation relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique, informations

Le syndic informe l'assemblée que Sibelga ne permet plus le raccordement d'une borne à un compteur privatif. Il est donc nécessaire pour préparer le futur de penser à lancer un dossier commun afin d'équiper et préparer la copropriété pour accueillir des bornes électriques dans le respect de la législation.

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :
« CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings
Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, l'installation de points de recharge est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie. »

i. Mandat à un expert technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables aux parkings de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité des garages à prévoir – Majorité absolue
Le syndic présente l'offre de l'expert Deplasse :
L'expert propose une offre reprenant 2 missions distinctes :
   - Mission 1 : Etude d'orientation et d'impact concernant l'installation de rechargement électrique – Forfait de 3.850,00€ HTVA
   - Mission 2 : Audit protection incendie - Elaboration de recommandations sur les points de non-conformité et points d'amélioration optionnels – Forfait 1500€ HTVA

Une étude Sibelga est également nécessaire sur base de l'étude d'orientation réalisé par l'expert afin de savoir les options qui s'offrent à la copropriété en termes de capacité (haute tension ou basse tension). – Cout approximatif 1000€ HTVA.

La rédaction d'un cahier de charges et l'appel d'offres font l'objet d'une autre mission qui ne peut être chiffrée avant les missions proposées ci-dessus. Le syndic préconise donc à la copropriété de mandater le conseil de copropriété pour accepter une offre pour la poursuite de la mission.

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire une étude via un expert dans le cadre de ce dossier. A l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour valider des offres :

- À hauteur d'approximativement 1500€ HTVA pour un audit protection incendie.
- A hauteur d'approximativement 3850€ HTVA pour missionner un expert pour une étude d'orientation et d'impact concernant l'installations de rechargement électrique.

A l'unanimité, l'assemblée décide également de mandater le conseil de copropriété pour mandater Sibelga pour une étude.

Mr Karoui demande a être mis en copie des échanges dans le cadre du choix de l'expert.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer ces études par le fonds de réserve.

14. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic présence le rapport d'évaluation des contrats qui était joint à la convocation.

i. Remplacement éventuel de la société en charge du contrat d'entretien de la porte de garage – Résiliation éventuelle du contrat actuel et souscription d'un nouveau contrat, majorité absolue

Infos modalités résiliation : contrat annuel avec tacite reconduction.
Délai de résiliation : 1 mois avant expiration annuelle du contrat (signature : 06/06/2013)> Pas de changement de contrat possible avant juin 2024.

Le syndic a lancé un appel d'offres pour mettre en concurrence Hormann. Actuellement, la société Hormann facture 215€ TVAC par visite d'entretien (2 par an soit un total d'environ 430€ -varie selon indexation)

La première offre reçue est celle de la société Bagelec, d'un montant de 340€ TVAC par an (2 visites annuelles). Ce contrat donne également accès à un service de garde.

Le syndic a également reçu une offre de la société Viper, d'un montant de 477€ TVAC par an (3 visites annuelles). Le contrat de services proposé ne contient ni disponibilité 24Hr/24Hr ni permanence téléphonique humaine en dehors des heures de bureaux. Si ces services rapprochés sont requis, ils feront objet d'une offre séparée.

Le syndic n'a pas reçu l'offre de la société Portomatic. Après plusieurs relances, la société a répondu qu'il n'avait pas eu le temps d'aller examiner la porte. Et qu'il était préférable de faire appel à Hormann puisque c'était leur matériel et qu'il est donc de stock chez eux (ce qui n'est pas le cas de Portomatic).

A l'unanimité, l'assemblée décide de résilier le contrat Hormann à la prochaine échéance et de souscrire un contrat à cette même échéance avec la société Viper selon la proposition transmise.

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 84.620,00 €

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 23.700,18€.
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 1/3 du budget annuel qui est de 84.620,00 € ; soit approximativement 28.200,00 €.

Le syndic préconise une augmentation de 5000€ du fonds de roulement compte tenu de l'augmentation du budget. Le vérificateur aux comptes préconise même de porter le fonds de roulement à 30.000€ soit une augmentation de 6.299,82€.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'approuver une augmentation de 5.000€ du fonds roulement par 4 appels trimestriels de 1250€ chacun.

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

En date du 30/06/2023 le fonds de réserve s'élevait à 31 726,32 €.

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.

15. 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.

A 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

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.

16. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité, le Syndic Couet & Associés représenté par Vincent Couet, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 bt68 – 1410 Waterloo inscrit à la BCE sous le numéro 0898.261.372 et son syndic adjoint MILIMMO SRL dont la gérante est Hélène Labbate sont réélus jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat 2023 est signé en fin de séance.

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

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.