Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800.049

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@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 mardi 08 octobre 2024 à 18h00
Tenue dans la salle " Brasserie Kwak" située Av. Emile Vandervelde 2, 1200 Bruxelles

1. Validité de l'Assemblée Générale
19 Copropriétaires sur 32 sont présents ou représentés et totalisent 7295 quotités sur 10.000.
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 Probst-Wigy Francine est nommée 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
Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois d'octobre.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **lundi 13/10/2025**, même heure.

4. Comptabilité

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

M. Wolf expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2024.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/23 au 30/06/24)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité requise les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

L'assemblée souhaiterait que les appels soient faits en début de mois et que la répartition des montants se fasse rapidement sur les comptes courant et épargne.

c. Imputation des montants perçus dans le cadre de la vente des certificats verts – majorité absolue

Parte

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

L1610 – Vente certificat verts : 2.307,50 € au profit de la copropriété suite à la vente des certificats verts. Le syndic précise que la vente pour le 3ème trimestre 2024 n'a pas encore été effectuée et sera faite à la fin du mois d'octobre.

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

Le syndic informe l'assemblée qu'à ce jour il n'y pas d'arriérés de charges.

5. 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.

6. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Pas de sinistres en cours déclarés auprès de l'assurance à ce jour.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus ne sont pas donnés au Syndic pour sa gestion.
L'assemblée n'est pas satisfaite de la gestion de leur copropriété de décembre 2023 à juin 2024.

8. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Les membres actuels du conseil de copropriété sont :
M. Trcka, M. Mairesse, Mme Duvigneaud et le représentant de la mission de Chine.
M. Trcka ne souhaite plus présenter sa candidature.
Madame Duvigneaud et M. Mairesse sont prêts à reproposer leur candidature comme membre du Conseil de Copropriété à la condition qu'au moins une personne les rejoigne.
À l'unanimité les membres : Mme Duvigneaud, M. Mairesse, le représentant de la mission de Chine, Mme De Smet et M. Pruvot sont élus.

Parte

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire aux Comptes 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.

9. 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 en 2022 une offre de l'étude Notalex d'un montant de 3000€ HTVA.
En 2023, ce point avait été reporté à l'assemblée générale de cette année.

Cette offre peut être actualisée par le syndic à la demande de l'assemblée.

Mandat peut être donné au conseil de copropriété pour valider cette offre actualisée.

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.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire
- Madame Appelmans - Acquisition d'un adoucisseur d'eau collectif :
En effet, l'eau est très dure et contient beaucoup de calcaire. J'ai dû changer tous les robinets de l'appartement lors du changement de locataire à cause d'une accumulation de calcaire.

A l'unanimité, l'assemblée décide que chaque occupant est libre de placer un adoucisseur d'eau à titre privatif et ne souhaite pas en installer pour la copropriété.

- Conseil de copropriété - Pierre bleue endommagée au 27B (informatif) :
Actuellement remplacée par un profilé en aluminium ce qui ne pose plus de problème d'ouverture de la porte.

- Conseil de copropriété et syndic -Commune relancée pour nettoyage végétation au niveau de la venelle et remise en état du trottoir au niveau du C0 :
Nous avons envoyé plusieurs demandes à la commune et avons eu confirmation d'un retour de l'échevin. A ce jour, seuls les espaces verts ont été entretenus et nous somme encore en attente d'une confirmation pour la remise en état du trottoir.
La réponse de l'échevin envoyée par courrier sera transmise à la copropriété par le syndic.

Parte

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

- Conseil de copropriété et syndic – Venelle :

Des courriers recommandés ont été envoyés à la société Burco qui n'obtiennent pas de réponses. Des échanges avec la commune ont eu lieu et ont également reçu comme seule réponse un retour de l'échevin sur ce point. Un courrier recommandé sera envoyé à la commune afin d'obtenir une adresse officielle de la société Burco America puisque la seule connue à ce jour n'est qu'une adresse « boite-aux-lettres ». Un rendez-vous est prévu avec le Bourgmestre courant du mois afin de le solliciter pour solutionner le problème de propriété de la venelle. Si ce rendez-vous n'apporte de solutions, nous envisagerons une action en justice.

11. Prolongation du permis d'environnement en co-titulariat avec Calabria 4, mandat à donner à Nealys ou MMTS pour une demande de scission entre les deux entités et le renouvellement du permis d'environnement, majorité absolue

Afin d'introduire la demande de prolongation, il faut obtenir une scission du permis commun avec Calabria 4. Une demande pour réaliser ce projet peut être faite auprès de la société Nealys ou MMTS ainsi que pour reprendre le dossier relatif à la prolongation du permis d'environnement.

La société Nealys nous a communiqué qu'elle travaillait au taux horaire de 95€ HTVA aussi bien pour la demande de scission que pour la prolongation du permis d'environnement.
La visite sur les lieux, le lancement du dossier et le rapport ne prendront pas plus de 10h.
La suite des actions dépendra des prestations nécessaires qui devront s'ajouter pour réaliser ce travail.
Nealys nous garantit que le dossier complet ne dépasse pas les 2500 € HTVA.

Nous n'avons malheureusement pas pu recevoir l'offre de M. Moreau de la société MMTS à temps pour la présenter à l'assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour valider l'offre de M. Moreau pour la scission entre les deux entités et le renouvellement du permis d'environnement de la copropriété à condition que le prix n'excède pas 2500 € HTVA.

12. Travaux et financements

a. Muret du jardin (haut de l''escalier) – majorité des 2/3 - Financement (majorité absolue)

Une offre remise par la société CLMA a été présentée pour la réfection du muret et le remblaiement des terres pour un montant de 7980,80 TVAC.

Une offre pour une mission d'expertise de ID Cité Architects srl suivie en régie sur un taux horaire de 105 € HTVA a également été proposée.

Le problème étant encore non identifié avec précision, l'assemblée propose de consulter trois experts en stabilité ou architecte afin de nous remettre offre et rapport que nous

transmettrons également au conseil de copropriété pour envisager de futurs travaux, éventuellement en assemblée générale extraordinaire.

b. Remplacement porte RF30' local vélos : Offre reçue de House Protect et CLMA(majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Les deux offres ont été présentées à l'assemblée.
Celle-ci décide à l'unanimité, de demander au syndic d'essayer de faire jouer l'assurance de l'immeuble étant donné que cette porte a été abimée suite à une coulée d'eau qui n'a pas été déclarée immédiatement.
Si l'assurance n'intervient pas, un devis supplémentaire sera présenté et pourra être choisit lors de la prochaine AG ou AGE.

13. Budget – majorité absolue

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

Le syndic présente le rapport d'évaluation des contrats qui était joints à la convocation.

b. Présentation et validation 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 85.920,00 €

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

Les mandats donnés et montants votés pour les études concernant les bornes électriques n'ont pas aboutis, ce point n'est plus d'actualité.

c. Fonds de roulement

En date du 30/06/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 28.700,18 €.
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 85.920 €, soit 25.776 €.

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

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 38.191,54 €
A l'unanimité, l'assemblée décide d'effectuer 4 appels de fonds de réserve de 2000€ par trimestre soit un total de 8000€ sur l'année.

14. Mandat

a. 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, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera la convention groupée que si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.
À la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

L'assemblée demande toutefois que le syndic puisse chiffrer l'économie réalisée sur l'année par rapport à un contrat classique.

M.Karoui vote contre.

b. 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.

c. 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 5000 €.

15. Election du Syndic - majorité absolue
À la majorité requise 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.
Madame Wigy Francine présidente de séance signe le contrat Couet & Associés pour l'année à venir.

M. Karoui et M.Pruvot votent contre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20.

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

WIGY - PROBST. F.

Signatures des copropriétaires encore présents

Parte

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.