

Association des Copropriétaires  
Résidence «BELLE VUE 2»  
Rue de Pervyse, 37  
1040 Bruxelles  
BCE : 0848.793.946

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 3 octobre 2019 à 18h00 à l'adresse suivante :  
« Bureau Couet & Associés Auderghem » -Boulevard du Triomphe 144 – 1160 Bruxelles

1. Validité de l'assemblée générale
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
5. Comptabilité :
  - a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
  - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue
  - c. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue
  - d. Etat des arriérés de charges
6. Procédures judiciaires en cours (néant)
7. Sinistres
  - a. Etat des sinistres en cours
  - b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)
  - c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré
8. Décharges et quitus - majorité absolue
  - a. Conseil de Copropriété
  - b. Commissaire aux comptes
  - c. Syndic pour sa gestion
9. Elections - majorité absolue
  - a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
  - b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue
  - a. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis
  - b. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert
  - c. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes
  - d. Validation globale du ROI actualisé conformément à la loi du 18 juin 2018
11. Adaptation des statuts à la nouvelle loi du 18 juin 2018 – majorité absolue
  - a. Mandat éventuel à un juriste/notaire pour l'adaptation des statuts
  - b. Financement
12. Travaux et financements - majorité des 2/3
  - a. Plan pluriannuel des éventuels travaux – proposition audit



- b. Rénovation chaufferie, informations
  - i. Mesure à prendre pour protéger la nouvelle chaudière des inondations régulières en cave, informations et décision.
- c. Remplacement rampe compteurs, décision
- d. Mise en conformité de l'ascenseur
  - i. Habillage cabine, informations
  - ii. Mise en conformité de l'éclairage des paliers (50 lux requis), informations et décision

**13. Emprunt bancaire en cours, informations**

**14. Budget - majorité absolue**

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
  - i. Mise en place d'un nouveau contrat d'entretien de la chaudière
  - ii. Mise en concurrence du contrat d'assurance
    - Proposition de remplacement de la compagnie d'assurance – Majorité absolue
    - Proposition de remplacement du courtier de la copropriété – Majorité absolue
- b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes
- c. Fonds de roulement
- d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

**15. Mandats - majorité absolue**

- a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic
- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété
- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

**16. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

**17. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic**

\*\*\*\*\*

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



Tel : 02 738 02 50  
Fax : 02 738 02 59  
Mail : schaerbeek@couet.be  
Web : www.couet.be

## **1. Validité de l'assemblée générale**

6 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

604 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées.

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 De Witte 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 05 octobre 2019, même endroit, même heure. La première quinzaine du mois 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 des assemblées générales du 20 septembre 2018 et du 18 décembre 2018 ont été réalisées notamment :

Le nettoyage prévu au niveau des postes ouverts au bilan.

Le suivi du dossier de rénovation de la chaufferie et son financement par emprunt bancaire. Ces dossiers seront abordés au point 12.b. et 13.

Le suivi du dossier de mise en conformité de l'ascenseur (+ habillage cabine). Ce dossier sera abordé au point 12.d.

Suivi technique annuel,

En accord avec le conseil de copropriété, les luminaires défectueux au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ont été remplacés.

Un enlèvement d'encombrants en septembre 2018 a été effectué par le service conciergerie du syndic.

Le syndic a procédé à la mise à jour du R.O.I. de la copropriété. Le sujet sera abordé au point 10.

Une vidange de l'installation de chauffage a été organisée pour l'exécution de travaux privatif de chauffage. Le syndic procède chaque année à l'envoi d'un courrier concernant les travaux privatifs de chauffage éventuels à effectuer. Ce courrier est envoyé à tous les copropriétaires afin de grouper les demandes sur une intervention. Le syndic n'a pas procédé à l'envoi de ce courrier cette année car l'installation sera vidangée au moment du remplacement de la chaudière ce qui permettra aux copropriétaires d'effectuer les travaux qu'ils désirent durant cette période.

La société Gp débouchage est intervenue suite à des fortes odeurs d'égouts dans les communs.

Le syndic passe la parole aux membres du conseil de copropriété.

## 5. Comptabilité :

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

Le syndic informe l'assemblée qu'il a pris contact avec le commissaire aux comptes nommé lors de la dernière assemblée générale afin qu'il procède à la vérification des comptes pour les périodes :

- du 01/07/2017 au 31/12/2017 (gestion BGIS)
- du 01/01/2018 au 30/06/2018
- du 01/07/2018 au 30/06/2019

La vérification des comptes n'ayant pas été effectuée, l'assemblée décide de mandater Madame Lamon pour la vérification des deux années non vérifiées.

### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

La vérification des comptes n'ayant pas été effectuée, l'assemblée décide de reporter l'approbation des comptes pour les périodes non vérifiées à la prochaine assemblée générale.

### c. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le syndic propose l'apurement de certains postes ouverts au bilan :

#### - Poste 4994 - Arrondis créditeurs 0,03€

A l'unanimité, l'assemblée demande que ce montant soit mis au profit du fonds de réserve.

#### - Poste 16041 - Intérêts s/Fds de réserve 2,53€

A l'unanimité, l'assemblée demande que ce montant soit mis à charge du fonds de réserve.

**d. Etat des arriérés de charges**

Le syndic fait part à l'assemblée du tableau des comptes copropriétaires à ce jour.

**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**

**a. Etat des sinistres en cours**

Le syndic informe l'assemblée qu'il y a des sinistres ouverts au bilan. BGIS n'a remis aucun détail de ces comptes sinistres. Le syndic ne possède pas de dossier. Le syndic propose donc à l'assemblée de nettoyer ces postes à charge du fonds de réserve :

494001 - Sin-1 BAECKE --> 440,03€ à charge de la copropriété.

494002 - Sin-2 2.G/1.G --> 1 445,40€ à charge de la copropriété.

494004 - Sin-4 En recherche AIB Vinçotte --> 349,74€ à charge de la copropriété.

494003 - Sin-3 Toiture/Ricaille/Hall --> 33,83€ au profit de la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée demande le nettoyage de ces postes à charge du fonds de réserve.

Aucun sinistre n'a été déclaré auprès de l'assurance au cours de l'exercice.

Cependant, le syndic attire l'attention des copropriétaires sur les sinistres s'étant déclarés cette année :

**1. Dégâts des eaux 2D-1D**

Une fuite provenait d'un lavabo de l'appartement du 2D. La fuite a été réparée. Les propriétaires des appartements concernés se sont entendus pour la remise en état.

Aucune facture n'est passée par la copropriété dans le cadre de ce dossier.

**2. Infiltrations balcons (2G-1G)**

Le propriétaire de l'appartement 2G nous a signalé que lorsque son locataire nettoyait son balcon de l'eau coule sur le balcon du dessous. La propriétaire de l'appartement 1G nous confirme également ces écoulements.

Le syndic a mandaté une société de détection de fuite afin que l'origine de ces infiltrations puissent être identifiée. Le dossier suit son cours.

**b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)**

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 à un sinistre.

Les origines privatives ou communes sont à déterminer en fonction de la situation.

Les frais de dossier et franchise seront mis à charge de la copropriété dans le cas où l'origine du sinistre est déterminée comme commune.

Les frais de dossier et franchise seront mis à charge du propriétaire concerné dans le cas où l'origine du sinistre est déterminée comme privative.

**c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré**

Renseignements pris auprès du courtier, il n'y a pas de franchise spéciale hormis la franchise légale pour votre contrat.

Le syndic demande à l'assemblée de statuer sur la ligne de conduite à suivre en ce qui concerne la déclaration d'un sinistre auprès de l'assurance.

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré à 1.000€.

**8. Décharges et quitus - majorité absolue**

**a. Conseil de Copropriété**

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

**b. Commissaire aux comptes**

La vérification des comptes n'a pas été effectuée, décharge sera donnée au commissaire aux comptes lorsque le travail sera effectué.

**c. Syndic pour sa gestion**

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

**9. Elections - majorité absolue**

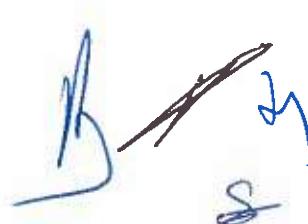
**a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Les membres actuels sont Mme LESSIRE et Mme LAMON. Mme Lessire ne se représente pas à la réélection. À l'unanimité, Mr De Witte et Mme LAMON sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

**b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes**

À l'unanimité, Mr Baecke est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

6  
ACP BELLE-VUE II  
PV AG DU 03/10/2019



## **10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue**

### **a. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis**

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis à 2.000€.

### **b. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert**

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant à partir duquel un cahier de charges doit être établi par un expert à 20.000€.

### **c. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes**

L'article 22 du ROI reprend les compétences et obligations du Commissaire aux Comptes, le syndic y a inscrit ce qui correspond, selon son expérience, à l'usage en veillant à ce que cela ne soit pas trop contraignant :

*« L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et les obligations, déterminées par le règlement d'ordre intérieur, sont les suivantes :*

#### *Obligations et compétences du commissaire aux comptes*

##### **a) Obligations**

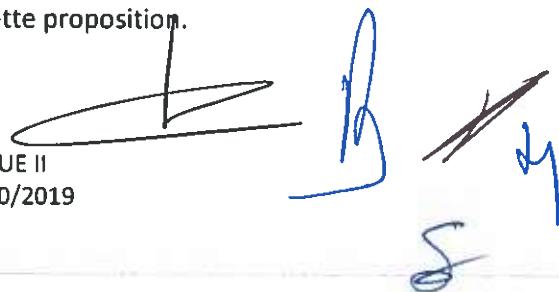
- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante
- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses,
- établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

##### **b) Compétences**

*Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété.*

*L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. »*

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider cette proposition.



**d. Validation globale du ROI actualisé conformément à la loi du 18 juin 2018**

A l'unanimité, l'assemblée valide le projet ROI présenté par le syndic.

Les décisions prises dans le présent procès-verbal y seront intégrées. Le R.O.I. actualisé sera donc transmis à tous les copropriétaires.

Suite à la réception du projet de ROI, Monsieur Dewitte nous a transmis quelques suggestions :

- Article 1 : je suggère que le deuxième paragraphe soit intitulé comme suit : « Les occupants des logements ne peuvent... », il est bien clair que pour les deux commerces, il n'est pas envisageable de laisser nos vitrines sans enseignes ni publicités.

- Article 8 : je suggère que tout usage de l'ascenseur à des fins privatives soit proscrit, en supprimant donc le mot « abusif » qui peut être interprété par chacun. Il est bien connu que l'utilisation d'ascenseurs pour les dé(en)ménagement cause les plus gros dégâts aux cabines.

- Article 15 : le terme « absence prolongée » peut également être interprété par chacun, je propose de fixer un délai

La validation de ces points sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée que les propriétaires doivent fournir leur remarque avant la convocation à la prochaine assemblée générale.

**11. Adaptation des statuts à la nouvelle loi du 18 juin 2018 – majorité absolue**

**a. Mandat éventuel à un juriste/notaire pour l'adaptation des statuts**

Les statuts de la copropriété ont été modifiés en 2012, selon la nouvelle loi de 2010, mais n'a jamais été authentifié chez un notaire.

En 2018, une nouvelle adaptation de la loi sur la copropriété a vu le jour et est d'application depuis le 1er janvier 2019.

La copropriété doit donc se mettre à jour et procéder aux modifications nécessaires de l'acte de base.

Une offre de la société Syndic Support a été remise pour ce travail, pour un montant de 310€ TVAC + 45€ de frais de dactylographie.

A l'unanimité, l'assemblée valide cette décision et accepte l'offre de Syndic Support pour un montant de 355€ TVAC.

**b. Financement**

Ce travail sera financé par les charges courantes/

**12. Travaux et financements - majorité des 2/3**

**a. Plan pluriannuel des éventuels travaux – proposition audit**

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

Le syndic informe l'assemblée que les propositions ci-dessous sont faites sur base d'observations et de la connaissance du bâtiment :

- Réfection des balcons et corniche.

Si la copropriété souhaite une analyse complète des différentes installations techniques présentes dans l'immeuble, le syndic propose de demander une offre à un expert qui pourra effectuer un audit technique des diverses installations communes de la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée décide de demander à un expert de remettre un rapport sur l'état des lieux pour l'analyse des balcons, de la corniche et de la toiture. A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider une offre d'expert en cours d'exercice pour un budget maximum 500€ HTVA.

**b. Rénovation chaufferie, informations**

Le syndic informe l'assemblée qu'il a rencontré des problèmes pour la libération des fonds pour le paiement de la facture d'acompte du chauffagiste.

La libération des fonds a finalement eu lieu fin août 2019. Les travaux ont donc pu être planifié. Ceux-ci sont actuellement en cours.

Des vannes thermostatiques doivent être placées dans tous les appartements afin que la prime soit octroyée.

**i. Mesure à prendre pour protéger la nouvelle chaudière des inondations régulières en cave, informations et décision.**

Lors de l'assemblée générale extraordinaire, la question de la hauteur du socle sur lequel reposeraient la chaudière se posait.

La société OTB nous a informé que le socle sera de 12cm.

Le conseil de copropriété a demandé de prévoir un socle plus élevé (60cm). Le chauffagiste nous a informé que la hauteur de la chaufferie n'est pas assez élevée que pour prévoir un socle de plus de 12 cm.

Il a proposé comme alternative le placement d'une pompe vide-cave qui permettra d'évacuer l'eau en cas d'inondation. L'inconvénient est que dans ce cas, l'eau est évacuée vers les égouts qui se trouvent être à l'origine des inondations.

Le chauffagiste va se renseigner pour savoir s'il existe une autre solution. L'idée sera de placer un capteur/alarme qui permettrait d'être averti en cas d'inondation dans la chaufferie et qui permettrait une intervention rapide.

Il précise tout de même que la partie électronique se situe au sommet de la chaudière.

L'assemblée ne souhaite pas mettre en place d'action pour le moment.

**c. Remplacement rampe compteurs, décision**

Le syndic représente l'offre de la société ABRI-HOME datant de 2017 d'un montant de 3.581,00€ HTVA.

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

**d. Mise en conformité de l'ascenseur**

**i. Habilage cabine, informations**

L'assemblée avait mandaté le conseil de copropriété pour le choix de l'habillage cabine de l'ascenseur. Le conseil de copropriété a donc procédé au choix des divers éléments.

Le syndic informe l'assemblée que l'habillage cabine de l'ascenseur est terminé.

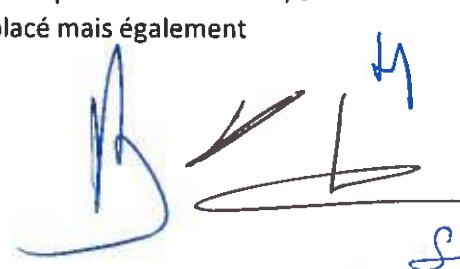
**ii. Mise en conformité de l'éclairage des paliers (50 lux requis), informations et décision**

L'ascensoriste a demandé la réception de l'installation auprès d'AIB Vincotte en mai 2019. Il reste une remarque à charge de la copropriété « l'éclairage conforme aux paliers 50LUX ».

Dès la réalisation de ces travaux, l'ascensoriste redemandera le passage de l'organisme de contrôle VINÇOTTE pour obtenir l'attestation de régularisation.

Le syndic présente l'offre de la société Tech-Immo pour la mise en conformité de l'éclairage des paliers (50 lux requis) pour un montant de 451,65 €.

Le syndic informe l'assemblée que les 50 lux ne sont pas atteints au 4<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et au sous-sol. Au -1, le luminaire doit être remplacé mais également rapproché de la porte de l'ascenseur.



Le syndic informe l'assemblée que bien que les 50 lux sont atteints au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, l'électricien conseille, pour des raisons esthétiques, de les remplacer.

Le syndic n'a jamais reçu l'offre demandée à la société TVB électricité pour les 50 lux. Cependant, le prix d'un luminaire identique à ceux actuellement en place est de 245€ HTVA/pièce.

A l'unanimité, l'assemblée décide de procéder à ces travaux avec la société Tech-Immo pour un montant de 451,65€.

Ce travail sera financé par les charges courantes.

### **13. Emprunt bancaire en cours, informations**

La copropriété a contracté un emprunt bancaire :

- Un emprunt d'un montant de 25 000,00€ a été contracté. Le premier prélèvement de 16.676,96€ a été effectué en août 2019.
- Le montant des mensualités est de 429,22€. Le premier remboursement mensuel a eu lieu le 30 septembre 2019 la dernière échéance est le 30 août 2024.

### **14. Budget - majorité absolue**

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

Le syndic présente son rapport d'évaluation des contrats envoyé avec la convocation et qui sera annexé au présent procès-verbal.

Le syndic fait part de changement vis à vis des contrats cadres Couet et Associés (Electricité 2017-2018 pour Octa+, Gaz 2017-2018 pour Electrabel, Contrôle ascenseur pour BTV, Protection incendie pour Sicli).

L'assemblée demande que le syndic demande à l'ascensoriste ce qu'il est envisageable de faire pour éviter une surcharge à cause des fortes chaleurs.

#### **i. Mise en place d'un nouveau contrat d'entretien de la chaudière**

Le syndic informe l'assemblée que le contrat d'entretien avec Chauffage Legrand a été résilié en vue des travaux de remplacement de la chaudière.

Le syndic informe l'assemblée qu'un contrat d'entretien de la chaudière doit être mis en place. La société OTB propose d'effectuer un entretien annuel pour la somme de 335€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire un contrat d'entretien de la chaudière avec la société OTB pour un montant de 335€ HTVA. Ce contrat débutera fin 2020.

ii. **Mise en concurrence du contrat d'assurance**

- **Proposition de remplacement de la compagnie d'assurance – Majorité absolue**

Le syndic informe l'assemblée qu'il a demandé au courtier VALEX d'effectuer une mise en concurrence du contrat d'assurance incendie de la copropriété.

La copropriété est actuellement assurée auprès de la compagnie AXA.

Le courtier VALEX a négocié pour la copropriété un nouveau contrat auprès de la même compagnie d'assurance.

En cas de changement de courtier, la copropriété réaliserait une économie annuelle de 500,00 €. De plus, la copropriété bénéficierait de l'addedum exclusif du courtier VALEX.

Le courtier VALEX a également demandé des offres pour la souscription d'une assurance RC conseil de copropriété et protection juridique.

En ce qui concerne l'offre de la compagnie ARAG pour la protection juridique, la prime annuelle représente une prime TTC de 377,65€ pour la formule étendue et 260,19€ pour la formule de base.

La formule de base ne prévoit pas la couverture de l'assistance recouvrant des charges et des autres contrats d'assurance.

Pour l'offre reçue de la compagnie Allianz pour l'assurance RC conseil de copropriété, la prime annuelle s'élève à 75€ TTC.

Actuellement, la copropriété n'a pas d'assurance couvrant le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire un contrat d'assurance incendie auprès de la compagnie AXA, à la prochaine échéance, pour un montant de 2.953,48 € par an. L'assemblée demande que le courtier assure au syndic que les couvertures sont au moins identiques à la police d'assurance actuelle.

Dans la positive, le syndic pourra procéder au changement.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire l'assurance RC conseil de copropriété pour un montant de 75€ TTC par an.



A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas souscrire un contrat d'assurance protection juridique.

• **Proposition de remplacement du courtier de la copropriété – Majorité absolue**

Le syndic informe l'assemblée que le changement de contrat d'assurance au prix indiqué ci-dessus entraînera le changement du courtier.

Le syndic informe l'assemblée que le courtier actuel est DEHON & FILS.  
Le courtier VALEX possède un addendum exclusif aux conditions de la couverture AXA.

L'assemblée décide de mandater le courtier VALEX comme courtier de la copropriété sous les conditions évoquées au point précédent.

**b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 28.111,00. Les copropriétaires paient leurs décomptes trimestriels établis sur base des frais réels.

**c. Fonds de roulement**

En date du 30/06/2019 le fonds de roulement s'élevait à € 8.543,76.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 1/3 du budget annuel qui est 28.111€, soit € 9.370,00€ . Le syndic informe l'assemblée que le montant du fonds de roulement est insuffisant.

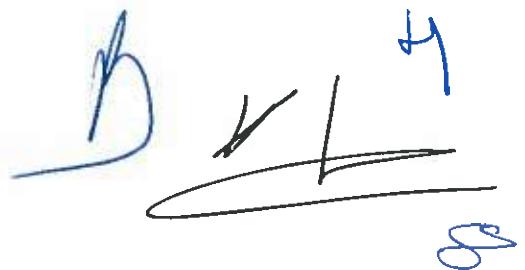
À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de € 1.000 le fonds de roulement par intermédiaire de 1 appel unique de €1.000 chacun. Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

**d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €10.664,75.

Le fonds de réserve ascenseur a été soldé sur cet exercice conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale.

Lors de la dernière assemblée générale, la société Crombez & Baeyens devait encore facturer 30% des travaux. Seul 25% ont été facturé à ce jour et pris en charge par le fonds de réserve.



Après la prise en charge de la dernière facture de Crombez & Baeyens pour la mise en conformité de l'ascenseur (1.661,34€ TVAC ; soit 5%), le fonds de réserve s'élèvera à 9.003,41€.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 1500 chacun.

## 15. Mandats - majorité absolue

### a. Inscription contrat cadres - 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.

À 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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 1500.

## 16. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité l'Assemblée nomme comme syndic la sprl COUET & Associés jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le bureau de gestion est situé avenue Charbo 6 à 1030 Schaerbeek – tél 02/738 02 50 – [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be) .

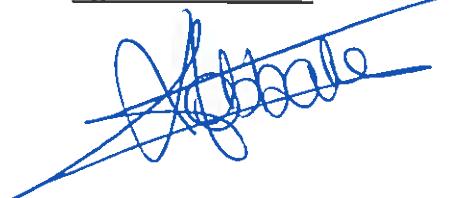
**17. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic**

Conformément au code de déontologie des agents immobiliers (Art 76) et conformément au code civil :art 577-8 , § 4, 15 ° , le syndic avise la copropriété que la sprl Syngest à laquelle la copropriété sera amenée à confier des petits travaux est une société dont la sprl COUET et associés est liée juridiquement.

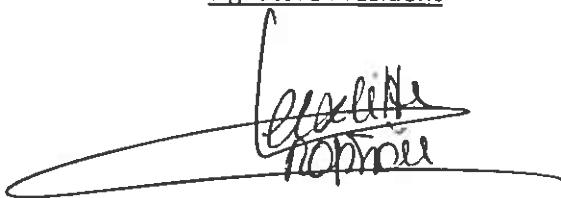
L'assemblée unanime comprend et approuve le lien entre le « Service Conciergerie » et la sprl Couet & Associés.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

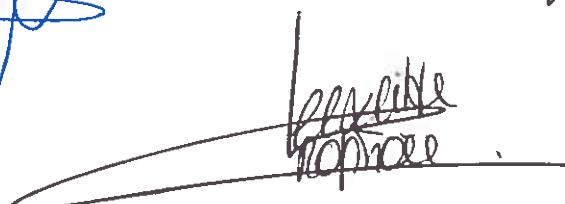
Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

  
BEECKE  
J.-LARON  
LEGRASSE  
HOPNOU  
THIERRY  
SCHUERMANS

## **Feuille de présence**

---

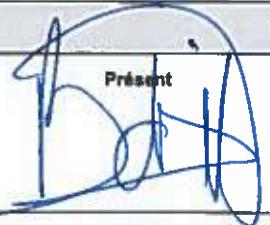
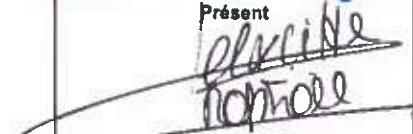
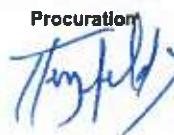
**Assemblée générale du 03/10/2019**

---

**BELLE VUE II (N. Entr. : 0848.793.946) Rue de Pervyse, 37  
1040 Bruxelles 01/07/2019 - 30/06/2020**

**COUET et ASSOCIES sprl**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

| Copropriétaire  | Quotités        | Signature   |  |
|---|-----------------|---|--|
| BAECKE<br>Stokkelstraat, 50<br>1950 Kraainem                                  | 99.000          | <br>Présent                       | Procuration  |
| DE WITTE Raphaël<br>Rue Saint-Roch 33<br>1325 CHAUMONT GISTOUX                | 76.000          | <br>Présent<br>Elvire<br>Fontaine | Procuration  |
| DU MONT DE CHASSART WAUTHIER<br>Metsterenweg, 127<br>3800 SINT TRUIDEN        | 90.000          | Présent   | Procuration  |
| LAMON Joëlle<br>Rue de Pervyse, 37/3<br>1040 Etterbeek                        | 110.000         | <br>Présent                        | Procuration  |
| LESSIRE Olivia<br>Rue de Pervyse, 37/4<br>1040 Etterbeek                      | 99.000          | Présent   | <br>Thyfeld      |
| SCHLINNERTZ Silke Gisela Hubert<br>Rue de Pervyse 37, bte 9<br>1040 Etterbeek | 110.000         | <br>Présent                     | Procuration  |
| SCHMIDT Christian<br>Godinry, 1<br>4190 Ferrières                             | 97.000          | Présent   | Procuration  |
| SCHRAM Philippe<br>Parvis St Alix 35/4<br>1150 WOLUWE SAINT PIERRE            | 99.000          | Présent   | Procuration  |
| VANHOUTTE Nico<br>Moorselstraat, 179<br>3080 Tervuren                         | 110.000         | Présent   | <br>Procuration |
| VOS Pieter-Jan<br>Rue de Pervyse, 37/8<br>1040 Bruxelles                      | 110.000         | Présent   | Procuration  |
| <b>Totaux :</b>   | <b>1000.000</b> |   | <b>10</b>  |

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 6 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :

6 pouvoirs,

Le Président,