

Association des Copropriétaires  
Résidence « Belle-Vue II »  
Rue de Pervyse, 37  
1040 Bruxelles  
BCE: 0848.793.946

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 05 octobre 2020 à 18h00

Tenue dans le bureau du Syndic – Avenue Charbo, 6 – 1030 Schaerbeek

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

6 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

602 quotités sur 1000 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 lundi 04 octobre 2021, le lieu sera déterminé en fonction des circonstances, 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 03 octobre 2019 ont été réalisées notamment :

- Le nettoyage prévu au niveau des postes ouverts au bilan.
- Le suivi et la clôture du dossier de rénovation de la chaufferie et son financement par emprunt bancaire.
- Une demande de prime C1 et C3 a été lancée. Bruxelles environnement a confirmé l'octroi de la prime C3 (1360,00€). Ce montant sera redistribué aux copropriétaires dans les charges en fonction du nombre de vannes thermostatiques remplacées.  
Pour la prime C1, Bruxelles environnement a demandé des précisions manquantes sur les devis/factures d'OTB avant de se prononcer. Le syndic a renvoyé des documents et attend le retour de Bruxelles environnement à ce sujet.
- Le suivi du dossier de mise en conformité de l'ascenseur (+ habillage cabine). La mise aux normes des éclairages devant l'ascenseur a été effectué. L'attestation de régularisation a été délivrée.
- La mise en place d'un nouveau contrat d'assurance incendie auprès de la compagnie AXA et d'une assurance RC auprès d'Allianz. Par conséquent, un mandat a été signé au courtier VALEX.

- La mise à jour des statuts selon la loi du 18 juin 2018 par la société syndic support. Le projet a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.
- Resserrage des soupiraux le long des façades avant de l'immeuble.
- Signature du contrat d'entretien du contrat d'entretien de la chaudière avec OTB dont la prise d'effet est le 01-12-2020.
- Nettoyage de la plateforme de la cour du rez-de-chaussée et enlèvement des encombrants.
- Investigations effectuées quant aux problèmes d'odeur dans les caves. Un sterfput bouché a été trouvé dans la cave à archives de l'immobilière Schmidt. Le nécessaire a été effectué.
- Suite à une fuite d'eau sur un tuyau d'évacuation chez Mme Lamon, nous avons dû procéder au remplacement de ce tuyau du -1 au +2.

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

Mr Vos rejoint l'assemblée à ce point (110Q).

##### 5. Comptabilité

- a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes  
Le syndic informe l'Assemblée Générale ne pas avoir reçu de rapport du Commissaire aux Comptes pour l'exercice comptable 2019/2020.

Mme Lamon a effectué la vérification des exercices comptables 2017/2018 et 2018/2019. Madame Lamon approuve les comptes pour ces deux exercices et le rapport a été envoyé aux copropriétaires.

Mr Dewitte signale le compte ING n'a pas encore été fermé. Plus personne n'effectue de paiement sur ce compte. L'assemblée demande qu'il soit clôturé.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/07/17 au 30/06/18) / (période du 01/07/18 au 30/06/19) / (période du 01/07/19 au 30/06/20)

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 des exercices du 01/07/17 au 30/06/18 et celui du 01/07/18 au 30/06/19.

Comme l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020 n'a pas été effectué, l'Assemblée Générale approuve les comptes et donne décharge au syndic sous réserve d'éventuelles remarques de la part du Commissaire aux comptes qui vérifiera les comptes.

Décision unanime.

- c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'à ce jour les copropriétaires qui ont des arriérés de charges sont :

Mr. Baecke : 441,71€

Mr. Schmidt : 1.018,38€

Le syndic veillera à ce que ces arriérés soient récupérés.

Mr Baecke signale qu'une facture imputée privativement pour le remplacement de ces vannes thermostatiques est erroné. Le syndic relancera le chauffagiste à ce sujet.

#### 6. 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.

#### 7. Sinistres

##### a. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic fait état des sinistres en cours dans la copropriété ;

SN494006 : Il s'agissait d'un dégât des eaux au niveau du 3G. La facture de remise en état doit être communiquée au syndic afin de récupérer le solde + TVA auprès de l'assurance.

SN494007 : Il s'agissait d'un dégât des eaux provenant du 1G. Le montant de remise étant de 292€ le sinistre ne sera pas déclaré. Etant donné que l'origine est privative, le montant de la franchise ainsi que les frais de dossier seront portés à charge du propriétaire du 1G et le solde sera pris en charge par la copropriété. La facture de remise doit être envoyée au syndic par le propriétaire du rdc gauche.

##### b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5) Non relevant.

##### c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3) Non relevant.

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

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

##### b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission pour l'année 2019-2020 sous réserve de la vérification des comptes.

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission pour l'année 2017-2018 et pour l'année 2018-2019 sous réserve de la vérification des comptes.

##### c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

## 9. Elections - majorité absolue

### a. Constitution du Conseil de Copropriété

Non relevant

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

Les membres actuels sont Mr De Witte et Mme LAMON. Les mêmes membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

### c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Mr Baecke est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale. L'accès en ligne sera donné à Mr Baecke pour la vérification des comptes.

## 10. Mise à jour des statuts – information

Le syndic informe l'Assemblée que les statuts de l'immeuble ont été mis à jour par rapport à la nouvelle loi de 2018 et un projet a été envoyé aux copropriétaires.

Le syndic invite les copropriétaires à transmettre leurs remarques sur le projet. Un point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour la validation du projet.

## 11. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

### a. Présentation des remarques de Monsieur De Witte et décision – majorité absolue

i. 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 vitrine sans enseignes ni publicités.

L'Assemblée Générale décide de le modifier en ce sens le règlement d'ordre intérieur. Décision unanime.

ii. 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)ménagements cause les plus gros dégâts aux cabines.

L'Assemblée Générale décide d'interdire l'utilisation de l'ascenseur pour les dé(en)ménagements. Décision unanime.

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

L'Assemblée Générale décide de retirer le mot « prolongée » dans l'article. Décision unanime.

Le syndic renverra le ROI actualisé en ce sens.

### b. Madame Lamon demande qu'il soit discuté de l'article 1 du ROI « l'utilité des armoires blanches » et décision éventuelle. Majorité absolue

L'Assemblée Générale décide de retirer la précision « blanche » qui qualifie les armoires. Décision unanime.

**12. Rappel des articles 7 et 9 du Règlement d'Ordre Intérieur – information**

Le syndic tient à rappeler à l'Assemblée Générale l'importance de respecter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Article 7

« Les occupants veilleront à la tranquillité de l'immeuble et éviteront tout bruit anormal, ainsi que bains, douches et chasses entre 22 h et 6 h.

Les instruments de musique, radio, TV ... seront utilisés en veillant à ne pas gêner les voisins. »

Article 9

« Aucun dépôt de matières dangereuses ou insalubres n'est autorisé dans l'immeuble. »

Le syndic invite les copropriétaires à transmettre le rappel à leurs locataires.

**13. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

a. Monsieur Baecke demande qu'il soit discuté des prestations de la société OTB (chauffagiste) – décision éventuelle

La parole est donnée à Monsieur Baecke.

Monsieur Baecke signale que son locataire n'a pas de chauffage et demande qu'une intervention soit prévue. Le syndic n'a pas été informé de ce problème avant l'assemblée générale.

Monsieur Baecke signale qu'un trou a été fait entre sa cave et la chaufferie et qu'il y a toujours des débris. Le syndic demandera à OTB de procéder à leur enlèvement.

Suite aux explications données oralement en séance, l'Assemblée Générale décide de demander au syndic d'effectuer un appel d'offre pour changer de chauffagiste et donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider le nouveau prestataire. Décision unanime.

b. Demande du Conseil de Copropriété : autorisation à donner pour les copropriétaires d'installer « les unités extérieures » d'air conditionné privatif sur les balcons pour la partie gauche et sur le coin du mur arrière du bâtiment pour la partie droite – majorité 2/3

L'Assemblée Générale donne accord sur l'installation d'unités extérieures d'air conditionné privatif sur les balcons pour la partie gauche et sur le coin du mur arrière du bâtiment pour la partie droite.

Décision unanime.

**14. Travaux et financements**

a. Analyse des balcons pas un expert/architecte

i. Présentation d'une offre et décision

Le syndic présente les offres suivantes afin qu'un rapport préliminaire soit établi afin de mettre en avant les actions à entreprendre pour stopper les infiltrations d'eau dans l'immeuble par les terrasses.

L'expert Goldberg propose un montant de 1.179,75€ TTC  
L'architecte Bruffaert propose d'effectuer ce travail en régie au taux horaire de 75€.

L'Assemblée Générale décide de mandater le conseil de copropriété pour choisir une offre pour l'établissement d'un rapport préliminaire pour un montant maximum de 1200€ TTC. Le syndic présentera au conseil de copropriété un dernier devis.

Décision unanime.

ii. Financement

Ce travail sera financé via les charges courantes.

Décision unanime.

b. Réfection des balcons en façade avant

i. Présentation des devis et décision

Le syndic présente l'offre de la société Euronet et Vimar.

Euronet propose un montant de 45.877,15€ TTC pour refaire entièrement l'étanchéité des terrasses.

Vimar propose un montant de 58.170,75€ TTC pour refaire entièrement l'étanchéité des terrasses ainsi que les réparations sur les murêts et ciels de terrasse en béton.

L'Assemblée Générale décide de ne pas effectuer ce travail pour le moment. En effet, dans un premier temps, l'assemblée souhaite avoir l'avis d'un expert sur les travaux à prévoir (cfr décision 14.a.)  
Décision unanime.

ii. Financement

Ce point est non relevant.

c. Remplacement des colonnes d'eaux usées de la colonne de droite

i. Information

Le syndic informe l'Assemblée Générale avoir du remplacer l'évacuation des eaux usées du -1 au +2 de la partie gauche de l'immeuble en juillet suite à une fuite.







ii. Présentation d'une offre et décision

Le syndic informe l'Assemblée Générale que pour le remplacement du reste des décharges, il faudrait compter 450€ par étage. Généralement ce type de travaux est réalisé lorsqu'il y a une fuite.

A l'unanimité, l'assemblée demande que le syndic effectue un appel d'offres. A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour approuver un devis en cas de besoin en cours d'année pour un budget maximum de 2700€ par colonne.

Dans la positive, les travaux seront financés en charges courantes.

iii. Financement

Non relevant.

15. Nettoyage des toits

a. Etat de la situation et décision – majorité absolue

Le syndic informe l'Assemblée avoir dû faire appel à son service conciergerie afin de nettoyer la plateforme de la cour arrière de l'immeuble.

Suite à cela, il est proposé à l'Assemblée Générale que le service concierge effectue un nettoyage annuel sur cette plateforme.

L'Assemblée Générale décide de ne pas mettre en place ce travail annuellement.

Mr Herzeld rejoint l'assemblée générale à ce point. (99Q)

16. Emprunt bancaire en cours, information

La copropriété a contracté un emprunt bancaire :

- Un emprunt d'un montant de 25 000,00€ a été contracté.
- Le montant des mensualités est de 442,47€. Le premier remboursement mensuel a eu lieu le 30 septembre 2019 la dernière échéance est le 30 août 2024.

17. Budget – majorité absolue

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

Le syndic informe l'Assemblée Générale que ce rapport se trouve dans le budget qui a été envoyé avec la convocation.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 30.263€. Ce budget est donné à titre indicatif.

c. Fonds de roulement

En date du 30/06/2020 le fonds de roulement s'élevait à 9.543,76€.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 30.263€, soit €10.000.

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 4.445,65€.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 2000 chacun.

18. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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 – majorité des 2/3

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 € 1500.

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

À l'unanimité, l'Assemblée nomme comme syndic la société Meganck gestion syndic à partir 31/12/2020.

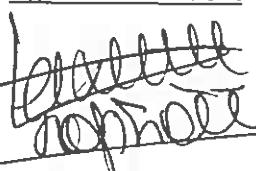
A l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour la signature du contrat. L'assemblée générale donne son accord pour que les assemblées générales aient lieux en journée.

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.*

