

Rue du Serpolet 18
Brussel 1080 Bruxelles
BE 0898 261 372
I.P.L. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Parte

Tél. : 02 414 22 17
Mail : molenbeek@couet.be
Web : www.couet.be

Association de copropriétaires
ELYSEE
40 Rue du Disque
1020 – laeken
BCE 0634.861.139

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mercredi 20 septembre 2023 à 18:00 heures
Tenue à 1080 Molenbeek 18/9 RUE DU SERPOLET

1 - Validité de l'Assemblée Générale

18 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.
2000 quotités sur 2000 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 Madame Delmarquette est nommé Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination de la 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 deuxième quinzaine du mois de septembre. Date retenue : 18/09/2024 le lieu sera communiqué pour l'heure il est décidé à 16h00.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le rapport est effectué en séance.
Il est rappelé que lors des gros œuvres, les questions doivent être posées en amont.
L'exercice 2022-2023 a été basé sur une gestion classique assez calme, ci dessous les quelques spécificités techniques sur l'exercice écoulé.

Ascenseur:

Le remplacement des patins de guidages des cabines ascenseurs ont été effectuées

Cuve à mazout:

L'étanchéité de la cuve a été un succès, la remise de la dalle a également été effectué avec le placement du nouveau tuyau vers le sterfput

Chauffage:

Remplacement relais, gicleurs, pompe à mazout mais particulièrement le remplacement du boiler.

Le remplacement de ce dernier a été financé par le fonds de réserve afin que les 8.585,52€ n'affectent pas les décomptes en direct. Ce point est soumis à une ratification au point travaux ci dessous.

Gros œuvre:

Le chantier démarrera lundi 25 septembre en théorie.

Une réunion a eu lieu mi-août afin de visualiser et prévoir le chantier. Le PV a été envoyé aux copropriétaires. La réunion devait signifier une augmentation de budget quant à la pose d'une tour d'accès et de plusieurs modifications d'ouvrage. Le matin du 20-09-23, le conducteur de chantier s'est rendu sur place et a constaté que l'augmentation devrait être bien moins significative que prévu. En outre, nous sommes dans l'attente du nouveau devis. Un appel de fonds extraordinaire pourrait être fait en conséquence.

Le syndic remercie le Conseil de Copropriété et particulièrement la présidente de séance pour son aide, son efficacité et son travail dans la tenue de la copropriété.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Madame Delmarquette 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 30/04/2023.

Il est préconisé d'apurer les compte fournisseur- compte d'attente (299.99€) et Sibelga (18.75€) par le fonds de roulement.
à l'unanimité l'assemblée générale approuve.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/05/2022 au 30/04/2023).

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Etat des arriérés de charges

à ce jour le retard de paiement est de 6 015.15€, certains de ces retards sont dues à l'attente de la validation des comptes par l'AG.

Il est rappelé les remboursements en faveur des copropriétaires se fera uniquement une fois l'approbation des comptes en AG faite et sur demande.

5.4 - Charges privatives en cas de non respect du ROI - majorité absolu

Pour rappel, le ROI doit être suivi à la lettre.

Pour non respect du ROI, une indemnisation de 150€ sera demandée en cas de récidive après le premier rappel. Cela sera imputé en privatif dans le décompte.

Ce montant sera placé dans un compte d'attente et il sera vu l'Assemblée Générale suivante l'attribution de ce montant.

Contre :

ABDESLAMI Saïda (116), MURARI - BUTTAZZONI (111), OPOCZYNSKI Virginie (114), PRIMORAC Toni (263), ROUKAERTS Michèle (128), AAKABI - AL FASSI Youssaf - Kaltoum (105), EL FASSI - AAKABI Jaouad - Aïcha (115)

A la majorité de 52,40% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

7.1 - Etat des sinistres en cours

Il n'y a actuellement pas de sinistre en cours.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Constitution du Conseil de Copropriété

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

9.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Mesdames Delmarquette et Durant sont candidates à la réélection.

À l'unanimité les membres sont réélus par l'assemblée.

L'Assemblée remercie chaleureusement ses membres.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Mesdames Delmarquette et Durant sont candidates à la réélection.

À l'unanimité les commissaires sont réélus par l'assemblée.

L'Assemblée remercie chaleureusement ses commissaires aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Validation globale des statuts et ROI conformément à la loi du 18 juin 2018.

L'assemblée générale valide le projet global (cfr AGO 2022).

Pour rappel, le projet a été approuvé en l'AGO de 2022.

à l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au Syndic et au Gestionnaire Appenzeller Sacha pour signer l'acte notarié ou à défaut, aux membres du conseil de copropriété élus durant cette Assemblée Générale Ordinaire 2023.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

11.1 - Demande de Monsieur El Filahi

Monsieur El Filahi souhaiterait fermer le sterfput dans son garage.

Ce sterfput doit demeurer accessible afin d'effectuer le curage annuel mais aussi en cas de remontée d'eau des cuisines façade avant.

Un groupe de travail sera constitué du Conseil de Copropriété et de Monsieur El Filahi afin de réunir une pluralité d'offre pour ce travail.

Budget maximum 1.650€HTVA.

Le choix de la prise en charge entre Monsieur El Filahi et l'ensemble de la copropriété sera décidé par le groupe de travail.

L'accès doit être garanti pour le curage.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Travaux et financements

12.1 - Travaux – placement d'un arceau - majorité des 2/3

Il est suggéré d'apposer un arceau de sécurité afin de sécuriser l'emplacement devant la citerne.

Objectif:

- Protéger la dalle
- Assurer la livraison
- Résoudre les problèmes déjà passé avec les deux points précités

L'Assemblée accepte la réalisation des travaux et donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'entreprise qui effectuera les travaux pour un budget de 120€HTVA.

Ces travaux seront financés par le fonds de roulement.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.2 - Ratification de la décision de changer le boiler et financer la somme de 8 585.52€ par le fonds de réserve.

En début de printemps, le boiler a complètement rendu l'âme.

En outre la copropriété s'est retrouvé dans l'impasse.

Afin de causer le moins de préjudice possible à l'installation de chauffage, il a été décidé par le Conseil de Copropriété et par le syndic de remplacer le boiler dans l'urgence.

Convoquer une AG, même dans l'urgence aurait été contre productif.

Afin d'impacter le moins possible la santé financière de la copropriété, cette dépense a été prise en charge par le fonds de réserve avec comme objectif d'être ratifiée.

à l'unanimité l'Assemblée Générale ratifie le travail et le financement par le fonds de réserve pour la somme de 8.585,52€.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Budget – majorité absolue

13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Ansul - Extincteur, BTV - Sect, De Lift - Ascenseur, Matec - Chaufferie, Culligan - Adoucisseur, CLMA - Nettoyage, Stevens - Jardin, Vivaqua - Eau, Engie - Electricité, - Comfort Energy - Mazout, Caloribel - Compteur, Allianz - Assurance, Belfius - Banque.

13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de 55.250€. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois d'octobre 2023.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.3 - Fonds de roulement

En date du 30/04/2023 le fonds de roulement s'élevait à 20.381,80€. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 55.250, soit € 16.575.

L'Assemblée est invitée à maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A cette même date, le fonds de réserve cumulé s'élevait à € 66.929,80€.

L'Assemblée est invitée à décider d'augmenter le fonds de réserve par 12 appels mensuels de 833,33€ chacun à partir du mois d'octobre.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Inventaire Amiante - information et choix du prestataire (voir annexe)

Le syndic informe la copropriété de l'obligation de procéder à l'inventaire amiante.

La législation impose au Syndic de veiller à tenir à jour celui-ci (annuellement).

Une fois l'inventaire effectué et en fonction de son résultat, un appel d'offres sera effectué afin de procéder à un désamiante et soumis à la prochaine AG pour fixer le choix et les modalités.

Notre rôle en tant que Syndic est de sensibiliser la copropriété sur l'importance des risques d'exposition prolongée à ces fibres qui peut malheureusement causer diverses maladies (cancer de la plèvre, le revêtement des poumons, ou du péritoine, membrane de la cavité abdominale, l'asbestose, le cancer des poumons, le cancer du larynx...).

Comparatif des offres obtenues :

SOCIETE	LOTS	PRIX	ECHANTILLONS	TOTAL BUDGET	DELTA EN FAVEUR DE CB
PEGASE	1-10	295,00 €	105,00 €	400,00 €	20,00 €
	11-20	420,00 €	105,00 €	525,00 €	145,00 €
	21-30	550,00 €	105,00 €	655,00 €	202,50 €
	31-40	640,00 €	105,00 €	745,00 €	292,50 €
	41-50	725,00 €	105,00 €	830,00 €	377,50 €
	51-60	850,00 €	105,00 €	955,00 €	341,25 €
	61-100	950,00 €	105,00 €	1.055,00 €	441,25 €
CB CONSEIL	1-20	297,50 €	82,50 €	380,00 €	
	20-50	370,00 €	82,50 €	452,50 €	
	50-100	531,25 €	82,50 €	613,75 €	

MOMMAERTS N'a pas remis offre malgré les relances

à l'unanimité des copropriétaires l'assemblée décide de travailler avec CB Conseil.

Contre :

OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)

A la majorité de 87,90% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

15 - Mandat

15.1 - 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 que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Il sera analysé le changement d'ascensoriste (une offre sera demandée à LIFTME).

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à 2.000€.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue

L'Assemblée est invitée à statuer sur le renouvellement du mandat de syndic de Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrat 16-40 pour un montant de 700€/mois est signé en séance par la présidente de séance.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20:05.

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.

Terrasse

Expéditeur : Gerard Vandergoten (vdgginternational@gmail.com)

À : mikesartiaux@yahoo.fr

Date : samedi 11 novembre 2023 à 08:26 UTC+1

Bonjour ont a regardé la terrasse & tout à l'air correct bonne journée à vous (Delcambe wivine) merci à vous