

Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.I. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Tél. : 02 644 58 34
Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be
Web : www.couet.be

Association de copropriétaires
ELYSEE (Disque 40)
40 Rue du Disque
1020 – Bruxelles
BCE 0634.861.139

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mercredi 18 septembre 2024 à 14:30 heures
Tenue à 1020 Laeken 41 Avenue du Gros Tilleul

1 - Validité de l'Assemblée Générale

14 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.

1.781 quotités sur 2.000 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

A l'unanimité, **Madame DELMARQUETTE** est nommée Présidente de séance.

A l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Majorité 50,01

Abstention : 697 voix (100,00%)

Se sont abstenu: AAKABI - AL FASSI Youssaf - Kaltoum (105), BONVIN - DRAPS Nathalie (127), DE BREUCKER Celine Charlotte (144), DURANT Emilie (103), EL FASSI - AAKABI Jaouad - Aicha (115), LESKAJ Sokol (103)

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 ou deuxième quinzaine du mois septembre.

- A l'unanimité, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation **le mercredi 17/09/2025, même endroit, à 16h00**.

Majorité 50,01

Abstention : 697 voix (100,00%)

Se sont abstenu: AAKABI - AL FASSI Youssaf - Kaltoum (105), BONVIN - DRAPS Nathalie (127), DE BREUCKER Celine Charlotte (144), DURANT Emilie (103), EL FASSI - AAKABI Jaouad - Aicha (115), LESKAJ Sokol (103)

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

Le Syndic fait rapport de ses actions sur l'exercice écoulé en séance.

1. 21/06/2023 : Remplacement de la porte de cabanon gauche (*IBO RENO*)
2. 11/10/2023 : Remplacement de l'adoucisseur d'eau (*CULLIGAN*)
3. 15/11/2023 : Travaux garage n°6 "EL FILAHI" (*AQUA DP NET*)
4. 19/12/2023 : Placement d'un arceau (*SERVICE CONCIERGERIE*)
5. 03/01/2024 : Remplacement des plaques d'identifications digitales sonnettes (*NOVELEC*)
6. 21/02/2024 : Inventaire amiante (*CB CONSEIL*)
7. 04/03/2024 : Remplacement de la grille sterfput dans les garages communs (*AQUA DP NET*)
8. 03/04/2024 : Travaux suite au rapport SECT - sécurisation et identification (*LIFT ME*)

Divers travaux sur l'ascenseur (*DE LIFT*)

5 - Comptabilité

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

- ***Mesdames DELMARQUETTE et DURANT*** exposent leur rapport et répondent aux questions éventuelles des copropriétaires.

Ces dernières confirment que les comptes sont conformes et invitent les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/04/2024.

Madame DELMARQUETTE soulève un point présent à l'actif du bilan au 30/04/2024 concernant le sinistre portant la référence 494003.

Une facture a été imputée dans l'exercice suivant mais n'apparaît pas dans le Grand Livre.

Madame Roukaerts Michèle explique qu'une erreur a été constatée dans son dernier décompte concernant une commande de clés qui a été mal réalisée.

Il est demandé au service comptabilité de fournir une explication concernant le sinistre 494003 présent à l'actif et d'effectuer la modification pour l'imputation des clés.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/05/2023 au 30/04/2024)

Suite aux informations communiquées par les Commissaires aux comptes, l'Assemblée approuve les comptes sous réserve de réponses apportées aux deux points repris au point 5.1.

Le Syndic rappelle que les remboursements des soldes créditeurs seront effectués uniquement sur demande écrite au service comptabilité.

5.3 - Modalités de remboursement de la prime régionale suite aux travaux d'isolation de la façade arrière

A l'unanimité, l'Assemblée décide que l'intégralité de la prime reçue (**32.641,00 €**) sera reversée aux copropriétaires sur base de leurs quotités.

5.4 - Etat des arriérés de charges

Le Syndic communique qu'il n'y a pas d'arriérés de charges importants.

6 - Procédures judiciaires en cours

Le Syndic communique qu'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

Dossier 494005 : le dossier est discuté en scéance.

Le Syndic explique qu'une investigation de la membrane d'étanchéité située au dessus du garage sinistré sera réalisée en présence des parties concernées et du Syndic.

Sur base du rapport remis, un devis sera demandé pour une refection totale ou partielle de la membrane si son implication est avérée dans les infiltrations constatées.

Madame OPOCZYNISKI rappelle que sa terrasse ne devra pas être démontée lors de ces investigations.

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 la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus au Conseil de copropriété.

Contre : Madame OPOCZYNISKI et Madame DE BREUCKER (représenté), Madame Roukaerts Michèle, Madame Roukaerts Josée (représenté).

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, l'Assemblée donne décharge et quitus aux Commissaires aux comptes.

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 la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

Contre : Madame OPOCZYNISKI et Madame DE BREUCKER (représenté), Madame Roukaerts Michèle, Madame Roukaerts Josée (représenté).

9 - Elections - majorité absolue

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

- **Madame DELMARQUETTE** ne souhaite pas se représenter.
- **Madame DURANT** est candidate à sa réélection.

A l'unanimité, Madame DURANT est élue.

Elles sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée.

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

Mesdames DELMARQUETTE et DURANT sont candidates à leurs réélection.

A l'unanimité, les membres sont élues et sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée.

10 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

10.1 - Jardin en façade avant : proposition de supprimer les plantations actuelles et de les remplacer par une bordure de buis avec une ou deux boules centrales, remplissage de surface restante avec des pierrailles blanches

L'Assemblée donne mandat à Monsieur DELMARQUETTE pour faire un appel d'offres pour l'aménagement du jardin en façade avant.

11 - Budget – majorité absolue

11.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic communique la liste des fournisseurs de la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de continuer sa collaboration avec les fournisseurs repris.

11.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic expose un budget de dépenses courantes qui s'établit à 41.668,29 € et un budget de dépenses extraordinaires qui s'établit à 4.000,00 € pour un total arrondi de **45.670,00 €**.

Les nouvelles provisions seront calculées sur base de ce budget et d'application à partir du mois **d'octobre 2024**.

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

A l'unanimité, l'Assemblée approuve le budget.

11.3 - Fonds de roulement

En date du 30/04/2024, le fonds de roulement s'élève à 20.063,06€.

Le Syndic communique que le fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel, soit 13.701,00€.

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

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

En date du 30/04/2024, le fonds de réserve s'élève à 18.283,37 €.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

12 - Mandat

12.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic pour l'inscription aux contrats cadres.

12.2 - 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.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour les changements de fournisseurs réguliers.

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

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour un montant maximal de 2.000,00€ HTVA.

13 - Statuts de l'immeuble - numéro BCE différents pour le bloc A et le bloc B - point informatif

Le Syndic communique la problématique des deux numéros d'entreprises (**BLOC A et B**).

Le Syndic prendra ses renseignements auprès du notaire en charge de la rédaction de l'Acte de Base modificatif.

Ce point sera abordé lors de la prochaine AGO en 2025.

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

L'Assemblée est invitée à statuter sur le renouvellement du mandat de syndic de Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 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.

A l'unanimité, l'Assemblée reconduit le mandat du Syndic **COUET&ASSOCIES**, dont le siège social social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 à 1410 Waterloo - inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représenté par Vincent COUET est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

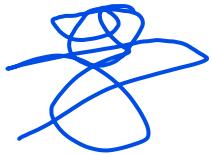
Mandat est donné au Président de séance pour la signature du contrat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16:15.

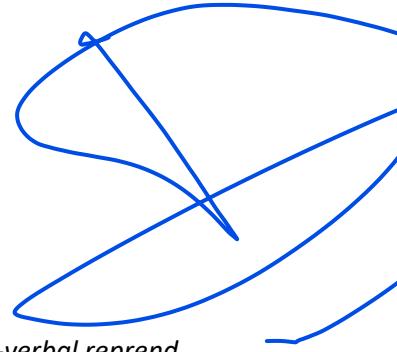
Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

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.