

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



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

Association de copropriétaires
BELLINI-VIVALDI
206-208 Avenue Van Overbeke
1083 – Ganshoren
BCE 0850.217.470

PROCES VERBAL : Assemblée générale ordinaire

Le Mercredi 22 octobre 2023 à 18:00 heures
Tenue à 1083 Ganshoren 47 Rue Zeyp

1 - Validité de l'Assemblée Générale

42 Copropriétaires sur 94 sont présents ou représentés.

973 quotités sur 2.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas nécessaire dans le cadre d'une seconde séance.

2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue (50,01%)

À l'unanimité Monsieur **Claessens** 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 (50,01%)

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 07/10/2024 même endroit, (16 h)même heure.

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

Le conseil de copropriété effectue son rapport et rappel que celui-ci a été envoyé avec la convocation.

Le syndic tient à rappeler l'importance des concierges dans la gestion de l'immeuble.

Le manque de respect duquel le syndic a déjà eu des échos est inadmissible à l'égard des concierges.

Le syndic remercie Madame Pinto et Madame Martel pour la précieuse aide apportée dans la gestion de la copropriété.

4.1 - Cogénération (présentation par Go 4 Green)

La Société Go4Green effectue sa présentation et répond aux questions.

4.2 - Rapport façade et toiture (Présentation de Cottenier & Partners)

La société Cottenier & Partners effectue la présentation de la pré étude et répond aux questions. Des sondages supplémentaires ont été réalisés le 22/11 en toiture. (Ces sondages ont été reportés à de nombreuses reprises suite aux intempéries)

4.3 - Bornage (projet construction immeuble voisin - présentation Etude Topométrique)

Monsieur De Cocq effectue la présentation du projet de bornage et demande l'approbation du PV effectué le 9 janvier 1969. Les mesures de bornages sont respectées par les délimitations physiques de l'ACP BELLINI VIVALDI. L'explication est faite sur le bornage ainsi que sur la construction du bâtiment voisin et du dit projet.

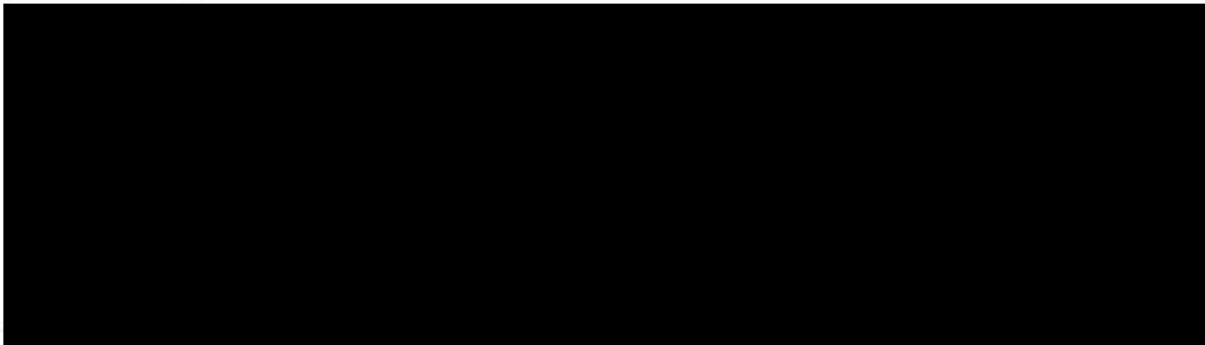
5 - Comptabilité

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

Le commissaire aux comptes effectue son rapport. Il est rappelé que le rapport a été joint à la convocation. Il est signalé par le commissaire aux comptes qu'il n'y a pas de rappel ou peu de rappel qui ont été fait, que la comptabilité n'est pas tenue correctement. L'Assemblée Générale demande plus d'intransigeance sur ce suivi.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic pour la comptabilité - majorité absolue. (Période du 01/05/2022 au 30/04/2023) (50,01%)

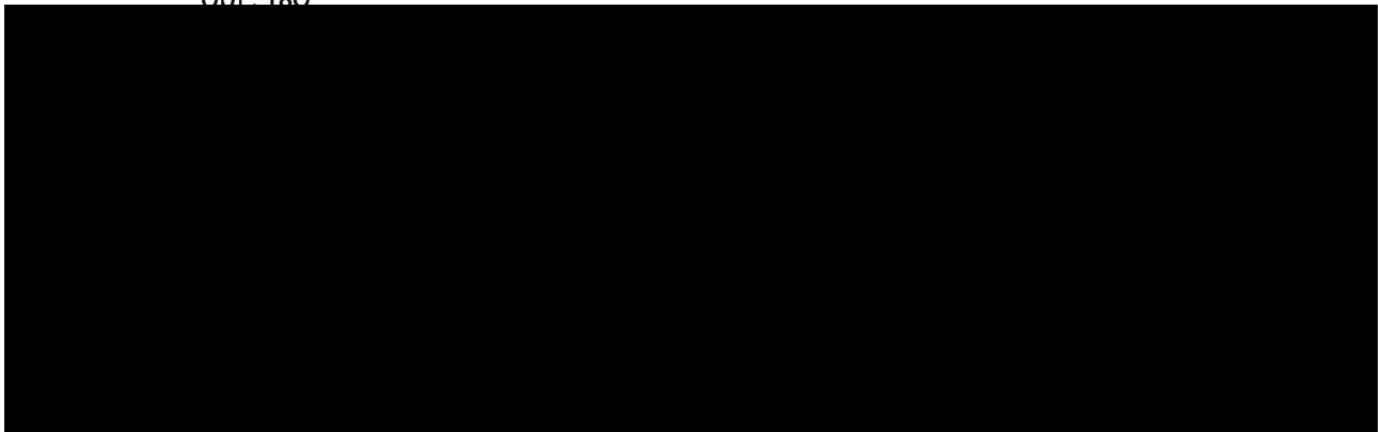
à la majorité requise, l'Assemblée Générale ne donne pas l'approbation sur les comptes.
à la majorité requise, l'Assemblée générale ne donne pas l'approbation pour apurer les comptes bilantaires des sinistres clôturés par le fonds de roulement.



5.2 - Décharge au Syndic pour la comptabilité - majorité absolue. (Période du 01/05/2022 au 30/04/2023) (50,01%)

à la majorité requise, l'Assemblée générale ne donne pas décharge au syndic pour la comptabilité.

OUI : 180



à date de l'AG, les arriérés sont de 107.800,57€.

Pour rappel, toute personne ne notifiant pas son retard ou demandant un plan d'apurement se verra chargée de frais de procédure.

6 - Procédures judiciaires en cours

à ce jour il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

Néanmoins, un dossier est entre les mains de l'avocat. Madame BRYTSKOVA.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

494017 – Fuite d'eau – APT [REDACTED]

Cause : Fuite d'eau colonne cuisine – 7ème étage

Réparation de la cause : Réparation faite par la société SEM SERVICES

Remise en état : Remise en état faite par la société ADF RENOVE

En attente de la facture de remise en état pour clôturer le dossier. Relance faite le 09-10-23

494022 – Fuite d'eau – [REDACTED]

Cause : Fuite colonne cuisine commune

Réparation de la cause : Réparation faite par la société SEM SERVICES

Remise en état : /

En attente de la facture de réparation de la cause. Relance faite le 09-10-23

494023 – Infiltration par terrasse – [REDACTED]

Cause : Plusieurs fissures au niveau du ciel de terrasse et manque joints

Réparation de la cause : Aucune réparation

Le dossier est en stand-by, étant donné qu'une étude est en cours par un bureau d'architecte.

494025 – Infiltration salle de bain – [REDACTED]

Cause : Gaine technique salle de bain

Réparation de la cause : Réparation faite par la société SEM SERVICES

Remise en état des dégâts : Aucune nouvelle de M. Van Hove (sinistré), il faudrait éventuellement voir avec lui en AG s'il y a des dégâts.

En attente de la facture de réparation. Relance faite le 09-10-23 + Relancer M. Van Hove en AG pour la remise en état des dégâts.

494026 – Infiltration – [REDACTED]

Cause : /

Réparation de la cause : /

Remise en état des dégâts : /

Il y a plusieurs infiltrations au niveau de l'appartement de Madame Postiau (voir photo dans le dossier), mais nous n'avons aucun retour du propriétaire du dessus. Une détection de fuite sera organisée dans les meilleurs délais. Une relance a été faite au propriétaire du dessus (à l'origine de la fuite.)

494027 – Dégâts vitre [REDACTED]

Cause : /

Réparation de la cause : /

Remise en état des dégâts : Remplacement de la vitre faite par la société VITRACO

En attente de la facture pour déclaration auprès de la compagnie d'assurance.

494028 – Bris de vitre – [REDACTED]

Cause : Fort vent (tempête)

Remise en état des dégâts : Remplacement de la vitre faite par VITRATEK

En attente de la facture pour déclaration auprès de la compagnie d'assurance.

494030 – Fuite d’eau – Colonne cuisine 208

Cause : Déboitement d’un tuyau dans la colonne cuisine

Réparation cause : Réparation faite par la société SEM SERVICES

Remise en état des dégâts : En attente des devis par les copropriétaires

494031 – Infiltration terrasse – Madame Pereleux

Cause : Plusieurs fissures au niveau du ciel de terrasse et manque joints

Réparation de la cause : /

Remise en état : /

Une recherche de fuite a été demandée, afin d’avoir un rapport qui détail la situation actuelle. Un devis de réparation sera demandé sur base du rapport.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue (50,01%).

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

8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue (50,01%)

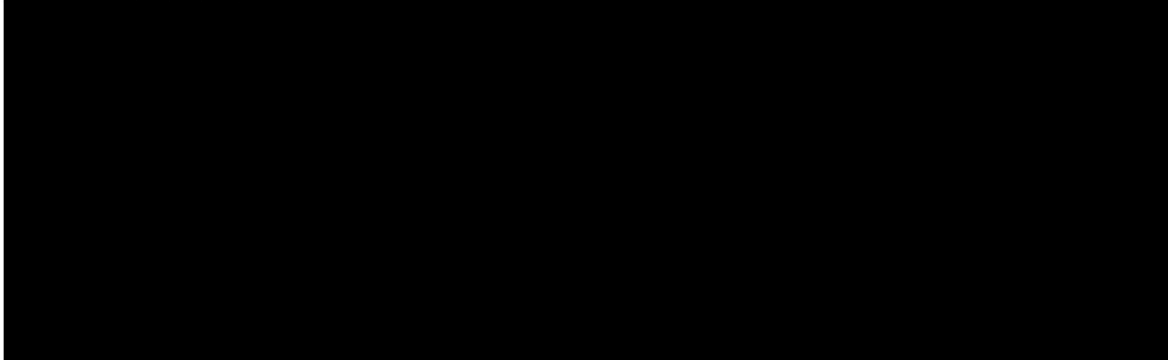
A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue (50,01%)

A la majorité requise, décharge et quitus ne sont pas donnés au Syndic pour sa gestion.

OUI : 95 (q)

NON : 815 (n)



9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Constitution du Conseil de Copropriété (66,00%)

La constitution d’un conseil n’est pas nécessaire ce point n’est pas soumis au vote étant donné qu’un conseil existe déjà.

9.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue (50,01%)

Le conseil de copropriété est chaleureusement remerciés et particulièrement le président de séance Monsieur Claessens.

9.2.1 - Madame [REDACTED]

à la majorité requise, le membre est élu.

9.2.2 - Monsieur [REDACTED] (50,01%)

à la majorité requise, le membre est élu.

9.2.3 - Monsieur [REDACTED] (50,01%)

à la majorité requise, le membre est élu.

9.2.4. – Madame De Landstheer (50,01%)

à la majorité requise, le membre est élu.

OUI : 628 (q)

NON : 363 (q)

9.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes (50,01%)

À l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir le commissaire aux compte externe.

10 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)

10.1 - Rappel des amendes pour non-respect du ROI

*Déménagements, usage ascenseur, role des concierges à respecter, interdire les mitigeurs thermostatiques, trottinettes, dégagement des voies d'évacuation, usage du Jardin, amendes ROI, ...
Le rappel est effectué en séance et il est rappelé qu'une rétribution financière peut être demandée pour tout non-respect au ROI. CFR Décision d'AG 2018 point 11 – 100€.*

10.2 - Rappel règlementation local vélo et trottinettes

La règlementation est rappelée plus haut.

11 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

11.1 - Demande de Monsieur [REDACTED] : Placement de compteur privatif pour gaz cuisine (50,01%)

La demande est retirée par le requérant.

12 - Budget – majorité absolue

12.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

AIB – Contrôle sect, AXA – accident de travail, AquateL – répartiteur, Belfius – Banque, CDI – secrétariat social – Equans – Chaufferie, Le Brin d'Herbe – Jarin, Elitis – Incendie, Kone – Ascenseur – Somati – matériel incendie, Vivaqua – Eau, Engie – Gaz/Elec, Eradication – nuisible.

à l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire les contrats.

Il est rappelé le point 14.2 plus bas dans l'ordre du jour.

12.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 322.130.
Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois de février suite à l'envoi.

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

12.3 - Fonds de roulement (50,01%)

En date du 30/04/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 15.000.

Le commissaire aux comptes préconise une augmentation de 60.000€ au fonds de roulement afin d'augmenter celui-ci à 75.000€.

à la majorité requise, l'Assemblée Générale approuve l'augmentation du fonds de roulement.

OUI : 819 q

NON : 172 q

12.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 75/100%)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 180.593,85.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels constituant 32.000€/an à partir du mois de février.

13 - Inventaire Amiante - information et choix du prestataire (voir annexe) (50,01%)

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, l'Assemblée générale vote en faveur de la société CB conseil.

14 - Mandat

14.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue (50,01%)

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 la majorité requise, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer les contrats.

14.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue (50,01%)

à la majorité requise, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer les contrats.

14.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3 (66,00%)

L'Assemblée Générale décide à la majorité requise de donner mandat au conseil de copropriété pour la somme de 5.000€/intervention avec une mise en concurrence au préalable.

15 - Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue (50,01%)

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décident de ne pas poursuivre avec COUET & Associés.

L'assemblée Générale choisi de poursuivre avec le syndic Victor H S.P.R.L – IPI 503.600 BCE 0840.376.029. – avenue des Eperviers 9 – 1150 Bruxelles. info@victor-h.be.

Date de fin de mission de Couet & Associés 31/12/2023.

Date de reprise de Viktor H au 01/01/2024.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h15.

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.

