

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 21 MAI 2024 DE LA RESIDENCE BEL HORIZON**

Le mardi 21 mai 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «BEL HORIZON» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du 35, avenue Montjoie à Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic.  
La séance est ouverte à 18h40.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 16 copropriétaires sur 23 et forment 7.067 quotités sur 10.000ème de la copropriété.  
L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance, des assesseurs et du secrétaire.**

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de .  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer comme assesseur, .  
L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de .

**3) Présentation et approbation des comptes.**

**a. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Les documents comptables de l'exercice 2023 ont été transmis au Commissaire aux comptes, Monsieur dont le rapport a été transmis par courriel aux copropriétaires.  
Il est fait lecture en séance de la conclusion du rapport.

**b. Approbation des comptes et du bilan de l'année 2023.**

Les dépenses ont représenté la somme de 69.554,05 EUR et il a été remboursé 12.214,58 EUR dans le cadre du financement bancaire (70.000 EUR sur 36 mois).

Le fonds de roulement représente la somme de 25.000 EUR.

Le fonds de réserve était débiteur de 2.582,56 EUR à la date du 31/12/2023 et il représente actuellement la somme de 719,80 EUR.

Au sujet de l'arriéré de , il représentait la somme de 10.372,66 EUR à la date du 31/12/2023 et actuellement, il est de 8.028,82 EUR. Un curateur a succession vacante a été nommé par le Tribunal (24/03/2023) pour la mise en vente publique.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et les décomptes de l'exercice 2023 qui se clôturent à la date du 31/12/2023.

**c. Décharge au Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission.

**4) Rapport du Conseil de Copropriété.**

Le Conseil de Copropriété a transmis son rapport par mail aux copropriétaires (03/01/2024).

Comme indiqué dans le rapport, il doit être procédé aux démarches auprès de la commune pour régulariser le permis d'environnement.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour régulariser le permis d'environnement.

**5) Décharge au Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**6) Décharge au syndic.**

L'Assemblée Générale donne décharge à la majorité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale ordinaire. Vote « contre » : Madame (545 quotités).

**7) Evaluation des contrats.**

Ascenseur : ATM (01/01/2021).  
KONHEF (16/11/2005).  
Assurance : MEUWESE & GULBIS (courtier).  
Chauffage : CASTRO (01/10/2022).  
Conteneurs : BRUXELLES-PROPRETE.  
Curage : MMS (01/07/2019).  
Entretien : (01/11/2003).  
Electricité : TOTAL ENERGIES (fin du contrat cadre : 31/12/2026).  
Extincteurs : ANSUL (01/06/2023)  
Gaz : TOTAL ENERGIES (fin du contrat cadre : 31/12/2026).  
Jardinier : Les prestations ont été confiées à la sociétés Les Gens du Jardin pour la saison 2024.  
Toiture : DSB-TECTUM.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour changer de fournisseur, si nécessaire, afin d'obtenir de meilleures conditions.

**8) Travaux postposés.**

**a. Remplacement de la porte d'entrée extérieure de l'immeuble.**

Le budget est de l'ordre de 6.650 EUR HTVA (porte acier).

**b. Rénovation de la rampe d'accès à l'entrée de l'immeuble.**

Le budget est de l'ordre de 9.340 EUR HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

**c. Isolation de la toiture (prime à l'isolation).**

Le budget est de l'ordre 30.410,28 EUR HTVA 6% (2022) et la prime à l'isolation est estimée à 16.625 EUR (2024) sur base du simulateur de RENOLUTION.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la décision.

**9) Travaux à envisager à moyen terme.**

A ce stade, il n'a pas été demandé de devis pour les travaux repris ci-dessous qui ne présentent pas de caractère d'urgence mais il faut en tenir compte afin d'approvisionner le fonds de réserve.

- a. Isolation de la façade arrière et du sous-sol (prime à l'isolation).**
- b. Remplacement des chaudières (1990) et de la production d'eau chaude.**
- c. Nettoyage et/ou remplacement des panneaux de protection de la passerelle.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour procéder à une étude d'isolation de l'immeuble et il sera consulté le Facilitateur Bâtiment Durable.

**10) Budget 2024-2025.**

**a. Approbation du budget ordinaire.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget ordinaire estimatif de 60.000 EUR.

**b. Adaptation éventuelle du fonds de roulement.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement de 25.000 EUR.

**c. Budget extraordinaire.**

Le fonds de réserve représente actuellement la somme de 719,80 EUR.

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 5.000 EUR et ce à partir du décompte au 30/06/2024. Vote « contre » : Madame (559 quotités).

### 11) Elections statutaires.

#### a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire les membres du Conseil de Copropriété ;

- Madame
- Madame

#### b. Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Monsieur

#### c. Syndic.

Comme signalé au Conseil de Copropriété, le syndic invite la copropriété à rechercher un successeur pour reprendre la gestion. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur agent immobilier agréé IPI et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

### 12) Règlement d'Ordre Intérieur.

Il s'agit d'un rappel de certains articles.

- a. Extrait article 3.g. : « Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, ni garde-manger, linge et autres pouvant nuire à l'esthétique ».
- b. Extrait de l'article 3.h. : « Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant, et sa profession ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement ».
- c. Extrait article 10 : « les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes. Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires. Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic ».

### 13) Divers.

Il est abordé le problème d'humidité dans certaines caves dont la cave 18 de Madame et Monsieur  
Les travaux ont été commandés à la société mais le planning a régulièrement été modifié à la suite aux conditions climatiques.

Monsieur : donne des explications sur ce dossier et indique que les locataires ne paient plus les charges pour le manque de jouissance de la cave. Le propriétaire demande l'avis de la Copropriété sur ce dossier étant donné le délai d'intervention pour la réparation de la cause des infiltrations dans la cave 18.

Les copropriétaires comprennent le mécontentement des propriétaires Madame et Monsieur

Il est signalé quelques fissures dans certains appartements. A surveiller.

\*\*\*

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire

Président de séance





**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 23 MAI 2023 DE LA RESIDENCE BEL HORIZON**

Le mardi 23 mai 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEL HORIZON » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du 35, avenue Montjoie à Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h40.

Il est présenté la nouvelle propriétaire de l'appartement 1.D, Madame

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 19 copropriétaires sur 23 et forment 8.214 quotités sur 10.000ème de la copropriété.

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance, des assesseurs et du secrétaire.**

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de .

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer comme assesseur, .

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de

**3) Présentation et approbation des comptes.**

**a. Ventilation du coût des travaux entre l'immeuble et les garages.**

Dans le décompte du 30/09/2022, le syndic a imputé les travaux d'électricité (2.734,80 EUR) aux propriétaires des garages et ce suivant le Chapitre IV – Charges Communes dont voici un article ;

*Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.*

*Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.*

*Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes et en fonction de la clé de répartition mentionnée ci-dessous.*

*Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.*

*Comme mentionné dans l'acte de base initial, la contribution au paiement des charges communes a été répartie comme suit entre les charges communes du bâtiment principal et les charges communes du bâtiment arrière, comme suit :*

***Charges communes du bâtiment principal situé à front de l'Avenue du Domaine et divisé en dix-neuf appartements et vingt-deux caves.***

*Seuls les copropriétaires des parties privatives dudit bâtiment en supporteront les dépenses de conservation, d'entretien et de réparation.*

***Charges communes du bâtiment arrière divisé en dix garages.***

*Seuls les copropriétaires des garages en supporteront les dépenses de conservation, d'entretien et de réparation.*

*Les travaux réalisés concernant bien le "bâtiment arrière" et il ne semble pas exister de clé de répartition pour la ventilation des frais qui concernerait la servitude de passage pour les occupants du "bâtiment principal".*

La répartition a fait l'objet de quelques commentaires (propriétaires de garages) et l'assemblée générale est invitée à se prononcer.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de répartir les frais pour l'ensemble de l'immeuble et non uniquement pour les propriétaires des garages.

**b. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Les documents comptables de l'exercice 2022 ont été transmis au Commissaire aux comptes, Monsieur [redacted] dont le rapport a été transmis par courriel aux copropriétaires.  
Il est fait lecture en séance de la conclusion du rapport.

Un rappel a été envoyé à [redacted] pour le remboursement de la note de crédit (202,74 EUR).  
Il est confirmé de nombreux soucis avec VIVAQUA pour la réception des documents, en l'absence des factures, le syndic a intégré des provisions dans les deux derniers décomptes trimestriels de 2022.  
Le solde de 122,20 € à payer à [redacted] avait été bloqué car l'entrepreneur devait encore passer sur place pour des corrections sur le travail réalisé. Litige toujours en cours avec la société [redacted].

**c. Approbation des comptes et du bilan de l'année 2022.**

Les dépenses ont représenté la somme de 68.046,25 EUR et il a été remboursé 24.446,76 EUR dans le cadre du financement bancaire (70.000 EUR sur 36 mois, c'est-à-dire du 31/07/2020 au 30/06/2023 pour un total de 73.004 EUR).

Le fonds de roulement représente la somme de 25.000 EUR.  
Le fonds de réserve représentait la somme de 1.888,83 EUR à la date du 31/12/2022.

Au sujet de l'arriéré de [redacted] le montant représente la somme de 8.082 EUR.  
Un curateur a succession vacante a été nommé par le Tribunal (24/03/2023) et l'appartement doit être vidé avant la mise en vente publique.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et les décomptes de l'exercice 2022 qui se clôturent à la date du 31/12/2022.

**d. Décharge au Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission.

**4) Rapport du Conseil de Copropriété.**

Le Conseil de Copropriété a transmis son rapport par mail aux copropriétaires (20/12/2022).  
Le Conseil invite les occupants à respecter et à faire respecter le Règlement d'Ordre Intérieur par leurs locataires, il en est de même pour le respect de la propreté des parties communes.

**5) Décharge au Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**6) Décharge au syndic.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**7) Evaluation des contrats.**

**a. Contrat de fourniture d'énergie.**

Le contrat cadre avec la société TOTAL ENERGIES se termine à la date du 31/12/2023. Ce contrat a permis d'éviter une augmentation importante du coût des charges (gaz et électricité).

Suivant les informations actuelles, il semble qu'il serait plus intéressant de souscrire un contrat cadre pour une période de 3 ans afin de bénéficier d'un meilleur tarif qui sera évidemment plus élevé que le prix actuel.

D'après le fournisseur actuel, il serait envisageable de souscrire un nouveau contrat cadre avec un prix fixe et le syndic attend les dernières propositions.

Le syndic a également consulté les sociétés ENGIE et LUMINUS qui à ce jour n'offrent pas de prix fixes pour le marché business. ENGIE propose dans son offre, une option pour passer vers un prix fixe si le marché évolue.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour intégrer la copropriété dans un nouveau contrat cadre « énergie » et ce pour une durée de maximum de 3 ans.

**b. Gestion des déchets.**

Au sujet de la gestion des déchets alimentaires, BRUXELLES-PROPRETE devait mettre en place un conteneur orange de 240 litres. Le syndic va reprendre contact avec BRUXELLES-PROPRETE pour la livraison.

**Autres contrats :**

Ascenseur : ATM (01/01/2021).  
KONHEF (16/11/2005).  
Assurance : MEUWESE & GULBIS (courtier).  
Chauffage : Lors de la précédente Assemblée Générale, il a été décidé de confier la maintenance à la société CASTRO (01/10/2022).  
Il est demandé que le chauffagiste passe dans l'appartement 2G et 9G.  
Curage : MMS (01/07/2019).  
Entretien : (01/11/2003).  
Electricité : TOTAL ENERGIES (fin du contrat cadre : 31/12/2023).  
Extincteurs : ANSUL (nouveau contrat de location : 01/06/2023 suite à une négociation des tarifs).  
Gaz : TOTAL ENERGIES (fin du contrat cadre : 31/12/2023).  
Jardinier : Les prestations ont été confiées à la sociétés Les Gens du Jardin pour la saison 2023.  
Toiture : DSB.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour changer de fournisseur, si nécessaire, afin d'obtenir de meilleures conditions.

**8) Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.**

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

Sur base de l'analyse de risque de l'organisme de contrôle KONHEF (25/08/2020), la société ATM a fait parvenir une offre pour un budget de 4.595 EUR HTVA 6% et d'après l'électricien de l'immeuble, on peut supprimer le poste 1 – « Eclairage des paliers » qui représente 2.475 EUR HTVA 6%.  
Le budget est donc de l'ordre de 1.388,60 EUR TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux qui seront financés via les charges.

**b. Amélioration de la sécurité (télésurveillance et rénovation de la vidéophonie).**

Le budget pour la mise en place d'un système de télésurveillance est de l'ordre de 3.100 EUR HTVA (2 caméras, enregistreur et moniteur).

Le budget pour rénover le système de vidéophonie est de l'ordre de 4.622 EUR TVAC 6% pour la partie commune et pour les vidéophones privés, le budget varie de 280 EUR à 440 EUR HTVA suivant le modèle.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux qui seront financés via le fonds de réserve.

**c. Isolation de la toiture (prime à l'isolation).**

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été demandé d'obtenir une offre et il a donc été consulté la société qui s'occupe de l'entretien annuel de la toiture.

Le budget est de l'ordre 30.410,28 EUR HTVA 6%.  
La prime à l'isolation est estimée à 7.315 EUR (133m<sup>2</sup> x 55 EUR).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la décision à la prochaine assemblée générale.

**d. Mise en place d'une cogénération.**

Il est donné quelques explications en séance sur le projet et sur les deux possibilités pour les copropriétés ;

- 1) L'achat de la cogénération mais il faut gérer la vente des certificats verts, la vente de l'électricité injectée dans le réseau, les déclarations TVA, etc.
- 2) Mise en place de la cogénération par un tiers investisseurs qui verse un loyer mensuel à la copropriété pour l'occupation d'un espace dans la chaufferie et une partie de l'électricité produite est injectée dans le réseau électrique des parties communes.

C'était cette deuxième proposition qui devait être proposée mais après l'étude de chez CONGENGREEN / COGENFIN, la copropriété ne serait pas assez rentable (fonctionnement et production de certificats verts).

#### 9) Travaux postposés.

##### a. Remplacement de la porte d'entrée extérieure de l'immeuble.

Le budget est de l'ordre de 6.650 EUR HTVA (porte acier).

##### b. Rénovation de la rampe d'accès à l'entrée de l'immeuble.

Le budget est de l'ordre de 9.340 EUR HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

#### 10) Budget 2023-2024.

##### a. Approbation du budget ordinaire.

Dans le budget ordinaire, il faut tenir compte de l'intégration du remboursement du financement bancaire (70.000 EUR sur 3 ans) qui a débuté en juillet 2020 et qui se terminera dans quelques mois.

Le montant représente +/- 6.150 EUR par trimestre.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget ordinaire estimatif de 90.000 EUR, hors remboursement du financement.

##### b. Mise en place d'une gratification pour les membres du Conseil de Copropriété.

Il est proposé de fixer un forfait annuel pour les diverses fournitures et autres dépenses engagées par les membres du Conseil de Copropriété (cartouches d'imprimante, papier, téléphone, etc.).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de procéder au remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de Copropriété.

##### c. Adaptation du fonds de roulement.

Le fonds de roulement représente la somme de 25.000 EUR.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne plus l'augmenter.

##### d. Budget extraordinaire.

Le fonds de réserve représente la somme de 1.889,04 EUR.

Il est proposé de réaliser des appels trimestriels de 3.000 EUR et ce à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 3.000 EUR et ce à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

##### e. Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés (vidéophonie) via le fonds de réserve.

#### 11) Elections statutaires.

##### a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres du Conseil de Copropriété ;

Le Conseil de Copropriété sera composé des copropriétaires suivants ;

- Madame
- Madame

**b. Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à l

**c. Syndic.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel,  
, agent immobilier agréé IPI et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée  
générale ordinaire. ;

**12) Règlement d'Ordre Intérieur.**

Il s'agit d'un rappel.

- a. **Extrait article 3 – Tranquillité (extrait) : Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. L'emploi d'instruments de musiques, postes de radio, de télévision et de manière générale tout appareil permettant de diffuser de la musique est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.**
- b. **Extrait article 10 - Servitudes relatives aux travaux : Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire**

**13) Divers.**

Il est abordé le problème d'humidité dans certaines caves et dont la source proviendrait de la cour arrière de l'appartement du rez-de-chaussée droit. Les propriétaires de l'appartement ont indiqué qu'ils avaient procédé à la rénovation de l'étanchéité lors des travaux de rénovation mais l'entreprise ne répond plus.

Le revêtement d'étanchéité EPDM au niveau de l'aérateur pourrait être la cause de l'infiltration. Actuellement, il a été mis une protection au-dessus de l'extracteur.

Le syndic propose d'organiser une réunion sur place avec un entrepreneur afin de trouver une solution.

Il sera vérifié la remontée d'étanchéité au niveau du seuil de la porte arrière.

Au niveau de l'escalier vers les garages, il est demandé de vérifier les joints ciment.

\*\*\*

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

Syndic / Secrétaire

Président de séance





**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 24 MAI 2022 DE LA RESIDENCE BEL HORIZON**

Le mardi 24 mai 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEL HORIZON » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du 35, avenue Montjoie à Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic.  
La séance est ouverte à 18h40.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 16 copropriétaires sur 22 et forment 7.235 quotités sur 10.000ème de la copropriété.  
L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance, des assesseurs et du secrétaire.**

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de i  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer comme assesseur, l  
L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de i

**3) Présentation et approbation des comptes.**

**a. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Les documents comptables de l'exercice 2021 ont été transmis au Commissaire aux comptes,  
dont le rapport a été transmis par courriel aux copropriétaires.  
Il est fait lecture en séance de la conclusion du rapport.

**b. Approbation des comptes et du bilan de l'année 2021.**

Les dépenses ont représenté la somme de 68.046,25 EUR et il a été remboursé 24.446,76 EUR dans le cadre du financement bancaire (70.000 EUR sur 36 mois, c'est-à-dire du 31/07/2020 au 30/06/2023 pour un total de 73.004 EUR).

Le fonds de roulement représente la somme de 19.329,99 EUR.  
Le fonds de réserve représentait la somme de 1.386,04 EUR à la date du 31/12/2021.

L'arriéré de est de l'ordre de 2.686,66 EUR. L'avocat va déposer une requête en désignation de curateur à succession vacante au Tribunal.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et les décomptes de l'exercice 2021 qui se clôture à la date du 31/12/2021.

**c. Décharge au Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission.

**4) Rapport du Conseil de Copropriété.**

Le Conseil de Copropriété a transmis son rapport par mail aux copropriétaires (20/12/2021).

**5) Décharge au Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.



**6) Décharge au syndic.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**7) Evaluation des contrats.**

Ascenseur : ATM (01/01/2021)  
KONHEF (16/11/2005)  
Assurance : MEUWESE & GULBIS (courtier)  
Chauffage : TEM. Le contrat a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2019 (préavis : 3 mois). Il est signalé des soucis dans le suivi des demandes et il sera demandé des offres comparatives pour la prochaine assemblée.  
BF INDUSTRY : 850 EUR HTVA.  
Chauffage CASTRO : 700 EUR HTVA.  
L'Assemblée Générale décide de confier la maintenance à la société CASTRO, renseignée par le fournisseur des chaudières. Il sera demandé de vérifier les paramètres de la régulation.  
Curage : MMS  
Entretien : (01/11/2003)  
Electricité : TOTAL ENERGIES (contrat cadre – prix fixe pour 2022 et 2023).  
Extincteurs : ANSUL (06/2011)  
Gaz : TOTAL ENERGIES  
Jardinier : Sans retour de Monsieur et après avoir consulté d'autres jardiniers, les prestations ont été confiées à la sociétés Les Gens du Jardin pour la saison 2022.  
Toiture : DSB/ASPHALIS

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour changer de fournisseur, si nécessaire, afin d'obtenir de meilleures conditions.

**8) Travaux réalisés et/ou votés.**

**a. Rénovation partielle de l'installation électrique des parties communes.**

Les travaux ont été réalisés partiellement par l'électricien qui a fait parvenir une offre pour la partie « garages ».

**9) Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.**

**a. Rénovation de l'installation électrique des parties communes vers les garages.**

Etant donné la vétusté des installations garages, il est proposé de réaliser les travaux préconisés par l'électricien et ce pour un budget de 3.609,30 EUR TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux qui seront financés via les charges et il est demandé d'être attentif à la répartition des frais.

L'électricien sera questionné au sujet du câblage afin de voir la possibilité d'alimenter les futurs véhicules électrique

**10) Budget 2020-2021.**

**a. Approbation du budget ordinaire.**

Dans le budget ordinaire, il faut tenir compte de l'intégration du remboursement du financement bancaire (70.000 EUR sur 3 ans) qui a débuté en juillet 2020. Le montant représente +/- 6.150 EUR par trimestre.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget ordinaire estimatif de 70.000 EUR, hors remboursement du financement (24.600 EUR par an).

**b. Adaptation du fonds de roulement.**

Il représente la somme de 19.329,99 EUR et il est proposé de l'augmenter à 25.000 EUR.

A la majorité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le montant du fonds de roulement afin de le porter à 25.000 EUR lors du prochain décompte trimestriel.

2  


Vote « contre » : Madame (386 quotités) et Monsieur (546 quotités).

**c. Budget extraordinaire.**

Le fonds de réserve représente la somme de 1.386,04 EUR.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas réaliser d'appel au fonds de réserve pour le moment.

**d. Financement des travaux votés.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par les décomptes des charges.

**11) Elections statutaires.**

**a. Conseil de Copropriété.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres du Conseil de Copropriété ;

Le Conseil de Copropriété sera composé des copropriétaires suivants ;

- Madame
- Madame

**b. Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Monsieur

**c. Syndic.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, l

, agent immobilier agréé IPI ; et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire

**12) Règlement d'Ordre Intérieur.**

Il s'agit d'un rappel.

- a. Entretien des peintures des garde-corps (façade arrière) : Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.**

Les propriétaires sont invités à réaliser les travaux afin de limiter les dégradations.

- b. Extrait article 3 – Tranquillité (extrait) : Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. L'emploi d'instruments de musiques, postes de radio, de télévision et de manière générale tout appareil permettant de diffuser de la musique est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.**

**13) Divers.**

Il est demandé d'envisager l'isolation du toit. Il sera demandé une offre pour la prochaine assemblée générale.

Il semble exister des infiltrations dans l'appartement 9D. Un contrôle sera réalisé au niveau de la toiture.

Le temps d'attente pour l'obtention d'eau chaude est assez long. A vérifier avec le chauffagiste.

\*\*\*

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

Syndic / Secrétaire

Président de séance



