

Avenue Charbo 6
Bruszel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Américaine »
Rue Américaine, 165
1050 Bruxelles
BCE: 0831.237.837

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 15 mars 2022 à 17h50 à l'adresse suivante :

A l'hôtel Warwick Barsey (381-383, Avenue Louise, 1050 Bruxelles) – salle Barsey III
Début de séance 18h00

1. Validité de l'assemblée générale
12 Copropriétaires sur 22 sont présents ou représentés.
595 quotités sur 1035 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 Delfanne 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 20 mars 2023, même endroit, même heure.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le syndic fait son rapport oralement à l'assemblée générale.
5. Comptabilité :
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes
Le syndic a transmis le rapport du commissaire aux comptes avec la convocation générale.
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue
À la suite des instructions données par le commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes 2021 et donne décharge au syndic pour sa gestion.
 - c. Validation de l'imputation de la facture remise en peinture des murs de la cour de garage – majorité absolue
Le syndic informe l'assemblée générale que d'après le Commissaire aux Comptes, la facture de mise en peinture des murs de la cour arrière doit être imputée en 1.000ème et non en 1.035^{ème}.

A l'unanimité, l'assemblée générale de confirmer l'imputation de cette facture en 1.035^{ème}.

Avenue Charbo 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

d. Etat des arriérés de charges



6. Procédures judiciaires en cours



7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de dossier sinistre en cours.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Monsieur Delfanne est élu comme membre du Conseil de Copropriété.

b. Election du Commissaire aux Comptes

A l'unanimité, la société IMMO KNR est réélue comme Commissaire aux Comptes.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. M. Delfanne demande de pouvoir se déconnecter du système de chauffage commun pour placer une installation individuelle – majorité 4/5

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à une assemblée générale ultérieure.

11. Permis d'environnement – information

Le syndic informe l'assemblée générale que ce dossier est en pause le temps de résoudre le dossier de pollution de sol.

Avenue Charbo 6
Bruszel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

12. Dépollution de sol – information et décision – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que le dossier de délimitation de la zone polluée est terminé et validé par l'IBGE.

Maintenant, il faut procéder à l'établissement du projet d'assainissement.

Sol-Ex propose d'effectuer ce travail (établissement du projet, appel d'offres, suivi avec un ingénieur en stabilité) pour un montant de 8.015,04€ TTC.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide cette offre et mandate le Conseil de Copropriété pour solliciter l'avis d'un second ingénieur en stabilité si besoin.

Ce travail sera financé par le fonds de réserve dépollution.

13. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux

- Remplacement de la chaudière
- Mise en conformité ascenseur

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic rappelle que ce rapport se trouve avec le budget.

b. Présentation des budgets Informatifs de dépenses courantes

Etant donné que la comptabilité de l'immeuble est en décompte trimestriel, le syndic présente un budget de 48.649€ à titre informatif.

c. Fonds de roulement

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 15-03-2022, le fonds de roulement s'élève à 17.560€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

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

• Fonds de réserve général

En date du 15-03-2022, le fonds de réserve général s'élève à 80.947,94€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

• Fonds de réserve dépollution

En date du 15-03-2022, le fonds de réserve dépollution s'élève à 4.090,28€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'augmenter ce fonds d'un montant de 6.000€ via 4 appels trimestriels.

Avenue Charbo 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

14. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic

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

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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500€.

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

À l'unanimité le Syndic est réélu et le nouveau contrat 2022 est signé en séance.

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.

Avenue Charbo, 6
Bruszel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mail : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Américaine »
Rue Américaine, 165
1050 Bruxelles
BCE: 0831.237.837

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 20 mars 2023

A l'hôtel Warwick Barsey (381-383, Avenue Louise, 1050 Bruxelles) – salle Barsey III
Début de séance 18h00

1. Validité de l'assemblée générale

14 Copropriétaires sur 22 sont présents ou représentés.

731 quotités sur 1035 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 M.Delfanne 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 25 mars 2024, même endroit, même heure.

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

Le syndic fait son rapport oralement à l'assemblée générale.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic a transmis le rapport du commissaire aux comptes avec la convocation générale.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

À la suite des instructions données par le commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes 2022 et donne décharge au syndic pour sa gestion.

c. Prise en charge des factures de Certitank – majorité absolue

À l'unanimité, l'assemblée générale décide que ces frais soient imputés dans les charges courantes.

d. Proposition de passer en comptabilité annuelle – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que pour éviter l'envoi de décomptes avec des montants qui peuvent varier fortement d'un trimestre à l'autre, il est préconisé de passer en comptabilité annuelle.

Avenue Charbo, 6
Brussel 1030 Bruxelles,
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mail : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

Ceci permettra aux copropriétaires de lisser les charges à payer mensuellement sur base du budget approuvé par l'assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée valide le passage de la comptabilité en exercice annuel.

e. Etat des arriérés de charges

Le syndic fait état des arriérés de charges des copropriétaires défaillants ;



6. Procédures judiciaires en cours



7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

- SN494006 : Il s'agit d'une partie du dossier de dépollution de sol qui a été déclaré auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété. Le syndic étudie le dossier avec le courtier de la copropriété et l'expert de la compagnie d'assurance afin de vérifier si une indemnisation est possible.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Monsieur Delfanne est élu comme membre du Conseil de Copropriété.

Avenue Charbo, 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mail : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, la société IMMO KNR est réélue comme Commissaire aux Comptes.

10. Renouvellement du permis d'environnement

Le syndic informe l'assemblée générale que le renouvellement du permis d'environnement a été obtenu.

11. Dépollution de sol – information et décision – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que le projet d'assainissement proposé par Sol Ex a été validé par l'Administration.

Le travail de dépollution se limitera à l'allée carrossable qui mène aux garages.

A cet effet, Sol Ex a obtenu les offres suivantes ;

- Devagro remet l'offre la plus chère (19.860,94€ TTC). (Sol Ex conseille de l'écarter).
- ETPH remet l'offre la moins chère (16.272,08€ TTC) MAIS :
 - o ETPH ne prévoit pas de réel état des lieux. Nous conseillons d'en réaliser ;
 - o ETPH n'a rien prévu pour l'égout ; il s'agit dès lors d'une source possible de supplément ;
 - o Bien que probablement pas nécessaires, nous ne connaissons pas leur prix en cas de coordination de stabilité ;
 - o Nous n'avons pas reçu leurs conditions de vente ;
 - o Ils ont cassé les prix sur le poste « travaux préliminaires ». Cela leur permet d'être les moins chers, mais leurs prix sur les autres postes sont supérieurs aux autres entrepreneurs.
Sol Ex estime qu'il y a plus de risque de supplément en fin de chantier avec cet entrepreneur.
- DCE est un peu plus cher (17.869,28€ TTC sans la stabilité qui ne sera normalement finalement pas nécessaire). Sol Ex conseille de retenir ce prestataire.

Sol Ex propose également une offre d'un montant de 10.695,00€ TTC pour assurer le suivi de chantier, la réception, rédaction du rapport final et suivi avec l'IBGE.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de valider l'offre de la société DCE ainsi que celle de Sol Ex dont les coûts seront prélevés du fonds de réserve dépollution.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'un suivi sera effectué auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété et de Promaz afin que des indemnités soient obtenues.

12. Mise en conformité de l'ascenseur – majorité absolue

a. Présentation des offres et décision

Le syndic informe l'assemblée générale que l'ascenseur de la copropriété doit être mis en conformité par rapport à la dernière analyse de risque.

Avenue Charbo, 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mail : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

A cet effet, deux ascensoristes ont remis offre.

- Schindler propose de faire le travail pour un montant de 3.300 htva
- Ascenseurs Charles propose de faire le travail pour un montant de 3.350€ htva

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de valider l'offre de Schindler dont le coût sera imputé dans les charges courantes.

13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. M. Suharno demande qu'il soit discuté d'une alarme sur la porte d'entrée de l'immeuble
Non relevant.

b. M. Suharno demande qu'il soit discuté de l'utilisation de l'aire de manœuvre de la copropriété

Le syndic rappelle à l'assemblée générale qu'il n'est pas autorisé de se garer dans l'aire de manœuvre de la copropriété.

14. Travaux et financements – majorité 2/3

a. Plan pluriannuel des travaux

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

Le syndic informe l'assemblée que les propositions se font sur base d'une observation et de la connaissance du bâtiment.

b. Remplacement de la chaudière

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic de relancer le dossier auprès de l'expert Goldberg pour étudier les différentes options envisageables (installation de radiateurs électriques et condamnation du système de chauffage par le sol) pour la copropriété afin de remplacer la chaudière actuelle par un système plus efficace et donne mandat au conseil de copropriété pour valider le projet.

Les coûts seront pris en charge par le fonds de réserve.

En cas de quotités différentes pour les frais de chauffage, un fonds de réserve chauffage sera créé et les fonds nécessaires à la mise en place du projet seront transférés depuis le fonds de réserve général.

M. Di Fiore rejoint la séance

15. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic rappelle que ce document se trouve avec le budget.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Etant donné que la comptabilité de l'immeuble est en décompte trimestriel, le syndic présente un budget de 56.620€ à titre informatif.

Avenue Charbo, 6

Brussel 1030 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mail : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

c. Fonds de roulement

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2022, le fonds de roulement s'élève à 17.560€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

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

• Fonds de réserve général

En date du 31-12-2022, le fonds de réserve général s'élève à 80.947,77€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

• Fonds de réserve dépollution

En date du 20-03-2023, le fonds de réserve dépollution s'élève à 1.530,74€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'augmenter ce fonds d'un montant de 29.000,00€ via un transfert du fonds de réserve général.

16. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic

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

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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500€.

Avenue Charbo, 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50

Fax : 02 644.58.30

Mall : schaerbeek@couet.be

Web : www.couet.be

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

a. Reconduction du syndic et mandat à donner pour la signature du contrat

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le mandat de Couet&Associés et donne mandat au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat.

b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance RGPD

A l'unanimité, l'assemblée générale valide la convention de sous-traitance RGPD et donne mandat au conseil de copropriété pour signer le document.

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.

POUR mille LONCKE

G. Frousi

Boulevard de la Plaine, 17
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Américaine »
Rue Américaine, 165
1050 Bruxelles
BCE: 0831.237.837

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 25 mars 2024

A l'hôtel Warwick Barsey (381-383, Avenue Louise, 1050 Bruxelles) – salle Barsey III

Début de séance 18h00

1. Validité de l'assemblée générale

12 Copropriétaires sur 22 sont présents ou représentés.

617 quotités sur 1035 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 M.Delfanne 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 24 mars 2025, même endroit, même heure.

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

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en plus de la gestion courante, un suivi a été fait sur les dossiers suivants ;

- Mise en conformité de l'ascenseur
- Achèvement des travaux de dépollution

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic rappelle que le rapport est disponible sur la plateforme en ligne.

Dans le rapport, le commissaire aux comptes invite l'assemblée générale à se prononcer sur l'imputation des factures de location des citernes à mazout (charges courantes, ou fonds de réserve dépollution).

SAS

Boulevard de la Plaine, 17
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

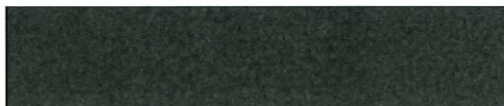
Web : www.couet.be

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

À la suite des instructions données par le commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes 2023, donne décharge au syndic pour sa gestion et décide d'imputer les frais de location des citernes à mazout en charges courantes.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic fait état des arriérés de charges des copropriétaires défallants ;



6. Procédures judiciaires en cours (néant)

a.



7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

- SN494006 : Dossier dépollution de sol.

Le syndic informe les copropriétaires que pour ce dossier, l'assurance de la copropriété a indemnisé la copropriété d'un montant de 23.296,02€.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

SAS

uk

AH

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Monsieur Delfanne est élu comme membre du Conseil de Copropriété.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, la société IMMO KNR est réélue comme Commissaire aux Comptes.

10. Dépollution de sol – information et décision – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que les travaux de dépollution sont terminés.

Le syndic a reçu la confirmation de la part de Bruxelles Environnement que le dossier est en ordre et clôturé.

Un dossier est toujours en cours auprès de Promaz pour tenter d'obtenir une prise en charges des frais non-indemnisés (20.364,30€) par la compagnie d'assurance.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. M. Delfanne demande qu'il soit discuté de la remise en peinture des communs – majorité 2/3

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic un devis pour ce travail.

b. M. Lee demande qu'il soit discuté de l'ascenseur

Le syndic informe l'assemblée générale que l'ascenseur est tombé fréquemment en panne ces dernières semaines.

A priori, il semble que plusieurs pannes soient dues à une mauvaise utilisation de l'ascenseur.

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic de prévoir une réunion avec l'ascensoriste et le conseil de copropriété pour analyser la cause des récents problèmes et y trouver une solution.

12. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

Le syndic informe l'assemblée que les propositions se font sur base d'une observation et de la connaissance du bâtiment.

b. Remplacement de la chaudière – information et décision – document disponible en ligne

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à la suite de l'achèvement des travaux de dépollution, il a été possible d'avancer sur le dossier de remplacement de la chaudière.

A cet effet, en accord avec le conseil de copropriété il a été confié à M. Goldberg la tâche d'établir un cahier de charges pour installer une nouvelle chaudière à condensation au gaz couplé avec une pompe à chaleur.

SAC



3



AA
H
H

Boulevard de la Plaine, 17
Bruxel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 644.58.34

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

Web : www.couet.be

M. Goldberg présente son rapport en séance ainsi que les offres obtenues de la part des chauffagistes (La chaleur et l'eau, ABC Technics et RC Maintenance).

A l'unanimité, l'assemblée générale demande que le chauffagiste fasse le nécessaire pour régler correctement l'installation afin de diminuer la température au sein des appartements sous supervision de l'expert M. Goldberg.

Il est également demandé que M. Goldberg pilote l'établissement d'un contrat de maintenance entre la copropriété et le chauffagiste de l'immeuble et mandat est donné au conseil de copropriété pour valider la mise en place de ce nouveau contrat.

Une fois que ce réglage sera fait, les copropriétaires seront invités par le syndic à effectuer des travaux d'optimisation de la régulation dans les appartements avec l'installation de vannes motorisées deux voies avec thermostat d'ambiance.

c. Sécurisation hall d'entrée – information et décision – document disponible en ligne

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à la suite de la présence à plusieurs reprises de sans-abris dans le hall d'entrée de l'immeuble, il a été proposé avec le conseil de copropriété de renforcer la sécurité au sein de l'immeuble.

A cet effet, le syndic a obtenu une offre de la part de DAO systems d'un montant de 7.368,48€ pour l'installation d'un lecteur de badge mural en façade avant et l'installation d'un bandeau magnétique sur la première porte d'entrée.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à une assemblée générale ultérieure lorsque le dossier chauffage sera terminé.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic rappelle que ce document se trouve avec le budget.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 66.000,00€. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les provisions étant mensuelles, le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2023, le fonds de roulement s'élève à 16.560€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AH", "875", and a circled "4".

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

• Fonds de réserve (1.035Q)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2023, le fonds de réserve général s'élevait à 52.320,12€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'imputer le fonds de réserve en augmentation du fonds de réserve chauffage et de ne pas augmenter le fonds de réserve général.

• Fonds de réserve chauffage (10.387Q)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2023, ce fonds de réserve s'élevait à -2.739,44€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide que le solde créditeur du compte sinistre SN494006 soit imputé en augmentation de ce fonds.

Il est également décidé qu'un montant de 45.000€ soit appelé via les provisions mensuelles.

• Fonds de réserve dépollution

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2023, ce fonds de réserve s'élevait à 4.227,05€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide que ce fonds soit clôturé et que le solde soit versé sur le fonds de réserve chauffage.

14. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic

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

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

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500€.

Handwritten signatures and initials: BAC, AH, and a signature with the number 5.

Boulevard de la Plaine, 17
Bruxel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be

Web : www.couet.be

15. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le syndic Couet&Associés.

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.

SAS  AH
LH 6 d