

Boulevard du Triomphe, Triomflaan 144,
Brussel 1160 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34
Fax : 02 644.58.30
Mail : auderghem@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «BARYTON»
Chaussée de Wavre 1090
1160 Auderghem
BCE: 0541.881.689

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 17 mai 2022 à 17h30

Tenue dans le Château de la Solitude, Avenue Charles Schaller 54, B- 1160 Auderghem, salle Trois Fontaines (située au -1)

- Prise des présences à partir de 17h00 -

1. Validité de l'assemblée générale

17 Copropriétaires sur 25 sont présents ou représentés.

7350 quotités sur 10 000 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

À l'unanimité Monsieur de Crombrughe 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 mardi 26 septembre 2022, même endroit, même heure.

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

Le Syndic informe l'Assemblée sur les différents évènements survenus.

Pour la période 01/10/2021 au 31/12/2021

-Convention signée entre la copropriété et le promoteur EIFFAGE par l'intermédiaire de l'avocat Maître Vergauwe

-Changement de Syndic, nomination de Couet & Associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/09/2021

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Le Syndic signale qu'une erreur s'est glissée et qu'il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2020 au 31/03/2021

Suite à l'absence d'une tenue d'Assemblée Générale Ordinaire en 2021, Madame Pezzoli émet ce jour son rapport distribué à tous les copropriétaires au préalable.

- b. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021
Le Syndic signale qu'une erreur s'est glissée et qu'il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2021 au 31/03/2022.
Madame Pezzoli émet ce jour oralement son rapport distribué à tous les copropriétaires au préalable.
- c. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (LGI) pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 - majorité absolue
Correction : période comptable du 01/04/2020 au 31/03/2021
Suite au rapport de la Commissaire aux Comptes, Madame Pezzoli, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
- d. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (LGI) pour la période du 01/01/2021 au 30/09/2021 - majorité absolue
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité
- e. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (Couet & Associés) pour la période du 01/10/2021 au 31/12/2021 - majorité absolue
Le Syndic signale qu'une erreur s'est glissée et qu'il s'agit bien de la période du 01/09/2021 au 31/03/2022. Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité
- f. Etat des arriérés de charges
Le Syndic communiquera les arriérés ultérieurement
- g. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue
Le Syndic informe l'Assemblée que le bilan de la résidence est toujours sous étude en collaboration avec la Commissaire aux Comptes
- h. Clause Pénale mauvais payeur
« À partir de la date de transfert vers l'avocat, la dette est majorée forfaitairement de 15%, c'est également à partir de cette date que commence à courir les intérêts de 12% / an jusqu'au remboursement intégral de la dette, ceci comprend également tous les appels de provisions et décomptes demandés après le début de la dette. Ces majorations et intérêts sont au bénéfice intégral de la copropriété et ajoutés au Fonds de réserve. Il est rappelé que les frais d'avocat pour mise en demeure, ainsi qu'assignation sont à charge de la copropriété. »

L'Assemblée valide à l'unanimité cette clause.

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. Etat des sinistres/litiges promoteur en cours

a. Etat des sinistres en cours

Le Syndic signale qu'il n'y a actuellement aucun sinistre en cours dans la résidence BARYTON.

b. Etat des litiges promoteur en cours

-Fente terrasse appartement 4.04

Le Syndic est toujours dans l'attente du date de chantier de la part d'EIFFAGE

-Evacuation terrasse, appartement 4.05

Le Syndic signale que EIFFAGE est intervenu au niveau de l'appartement.

Les travaux de mise en œuvre d'une descente d'eau pluviale et d'une gare-gouille sont achevés à 95%. Il y avait un problème avec les dimensions de la gare-gouille, qui fait qu'elle n'est pas encore placée.

-Infiltrations/problème d'étanchéité (salle de douche-chambre), appartement 0.01

Monsieur Pelzer signale qu'il faudrait selon EIFFAGE remplacer le joint de douche chaque année Monsieur Peltzer va remplacer son tub de douche aux frais d'EIFFAGE.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2020 au 31/03/2021.

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2021 au 31/03/2022.

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

c. Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2020 au 31/03/2021.

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission

d. Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Il s'agit bien de la période comptable du 01/04/2021 au 31/03/2022.

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission

e. Syndic (LGI) pour sa gestion pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Il s'agit bien de la période du 01/04/2020 au 31/03/2021.

Décharge et quitus sont donnés au Syndic LGI pour sa gestion.

f. Syndic (LGI) pour sa gestion pour la période du 01/01/2021 au 30/09/2021

Il s'agit bien de la période du 01/04/2021 au 30/09/2021.

Décharge et quitus sont donnés au Syndic LGI pour sa gestion Décharge et quitus sont donnés au Syndic LGI pour sa gestion sous réserve que le syndic se tourne vers LGI concernant un éventuel remboursement des frais indument facturés (frais AGO 2021 et frais AGE 2021 exagérément facturés)

g. Syndic (Couet & Associés) pour sa gestion pour la période du 01/10/2021 au 31/12/2021

Il s'agit bien de la période du 01/10/2021 au 31/03/2022.

Décharge et quitus sont donnés au Syndic COUET pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Madame D'Hulst, Monsieur Coulon, Monsieur Goyens, Monsieur Vanbergen, Madame Aazibou sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale. Monsieur Brodbeck et Madame Pezzoli souhaitent être suppléants.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Madame Pezzoli est réélue. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale. Monsieur Toussaint est suppléant.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Les lampes extérieures (terrasse) ne fonctionnaient plus. Il s'avère en effet que les lampes qui ne sont pas protégées par un toit dépassant, se remplissent d'eau quand il pleut. Les lampes ne sont apparemment pas/plus étanches. Ceci explique leur dysfonctionnement. Je suggère de les remplacer par des lampes led (demande de Monsieur de Crombrugge 5.01, 5.02) – VOTE à la majorité des 4/5 (annexe)

Le Syndic a annexé à la convocation une proposition reçue de Monsieur de Crombrugge quant au remplacement de luminaires extérieurs. Monsieur de Crombrugge propose de constituer un stock et de remplacer les luminaires quand cela sera nécessaire.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété avec Monsieur Brodbeck pour le choix des luminaires et du stock/stockage.

b. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) – point d'information

Monsieur Vanbergen signale que le ROI n'est plus respecté comme l'installation de satellites. Un rappel à tous les co-propriétaires doit être fait par le syndic.

- c. Service de conciergerie ou d'un Handyman (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) - *présentation du service de conciergerie Couet & Associés* – **point d'information**

Le Syndic informe mettre à disposition des copropriétés un service de conciergerie généralement disponible le mercredi qui est à même de se charger de petits travaux comme des remises en peinture, remplacement tapis, évacuation encombrants....Aucun devis n'est établis au préalable. Les honoraires sont de €45,00/heure et €35,00/déplacement.

Le Conseil de Copropriété se concertera avec le Syndic en cas de petites interventions nécessaires.

- d. Rapport de gestion du Conseil de Copropriété (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) – **point d'information**

Ce point a été vu sur le PV COMPLEXE.

- e. Ventilation du dédommagement financier versé par Eiffage (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) – **point d'information**

La ventilation erronée est évoquée sur le rapport de la Commissaire aux comptes pour le COMPLEXE. La ventilation ne concerne que l'ALTO, le BARYTON et le PARKING.

La correction sera réalisée mais sera validée lors d'une prochaine Assemblée avec une imputation au Fonds de Réserve.

- f. Isolation du plafond du garage – sortie parkings – impactant l'immeuble Baryton (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) – **vote au 2/3** sur la proposition de EIFFAGE (concerne appartement 1.02, Monsieur Vanbergen)

Monsieur Vanbergen expose les faits. Ce point est reporté lors d'une prochaine Assemblée PARKING/BARYTON.

- g. Informations du syndic relatives aux : Système de cogénération (compte rendu de situation, impact financier)/Panneaux solaires (certificats verts, production électricité)/Augmentations des prix du gaz et de l'électricité (demande des anciens membres du Conseil de Copropriété) – **point d'information**

Voir PV COMPLEXE suite à l'exposé de Monsieur Buyse de Noven.

- h. Proposition de nouveaux emplacements vélos (demande du Conseil de Copropriété) – **point d'information**

Ce point a été vu sur le PV du PARKING. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour l'établissement du projet.

i. Entretien des Mini-City (demande du Conseil de Copropriété) – point d'information

Le Syndic a déjà pris contact avec 2 chauffagistes qui sont à même de procéder à l'entretien et aux réparations nécessaires.

Monsieur Vanbergen demande à l'ensemble des copropriétaires de procéder à l'entretien de leur MINI-CITY.

j. Système refroidissement air - vote à la majorité des 2/3

Le Syndic signale ne pas avoir obtenu d'offre de NOVEN.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour l'établissement d'un projet pour le placement de pompes à chaleur via NOVEN.

k. Je souhaite qu'une information régulière soit destinée aux propriétaires au sujet de l'activité du Conseil de Copropriété (PV des réunions) Syndic. Le mode de communication devrait permettre au propriétaire que le souhaite de prendre connaissance de ces informations et de l'évolution de la gestion des différents dossiers (demande de Monsieur Georges, appartement 2.5) – point d'information

Le Syndic mettra sur la plateforme les divers PV (Assemblée, réunion Conseil....)

l. Une aide pour ma cave qui a été inondée. L'installation d'un fond plafond ou bien quelque chose qui permettrait de prévenir / protéger mes affaires en cas d'une autre fuite de la chaudière (demande de Madame Litwak A2.2.03, C22) – point d'information

Le Conseil de Copropriété rassure Madame Litwak sur la très faible possibilité qu'une nouvelle infiltration se produise.

m. Notes de frais de Monsieur Goyens à rembourser : accès donné à la société APC (€6,00) + accès donné à EURODYAMICS (€7,5) – vote à la majorité absolue

L'Assemblée valide à l'unanimité le remboursement.

11. Travaux et financements – majorité des 2/3

a. Installation de lecteurs de badges SALTO au niveau des barrières et des portes de garage par Harvest Management – Point d'information

Le Syndic a été informé de placement de lecteurs de badges au niveau des barrières et de la porte des garages sans l'autorisation au préalable d'une Assemblée. Ce point est évoqué dans le PV du COMPLEXE et des PARKING. A l'unanimité, l'Assemblée décide de demander le retrait de ces lecteurs.

12. Location des locaux vides aux -1 et -2

a. Listing des locaux vides et estimation les loyers à fixer (annexe)

Le Syndic signale qu'au niveau de l'ACP BARYTON, 2 locaux sont actuellement vides (inclus celui déjà loué par Monsieur Vanbergen, Monsieur Brodbeck et Monsieur Goyens) et peuvent être soumis à un contrat de location entre un copropriétaire et la copropriété: au -1 (le local nettoyage) et au -2 au niveau des parking (déjà occupé).

A l'unanimité donne son accord sur la mise à disposition des locaux en location à des copropriétaires.

b. Mandat à donner au Syndic (en collaboration avec le Conseil de Copropriété) pour la gestion des demandes de location

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour la location des locaux aux prix proposés par le service Courtage-location du Syndic.

c. Conditions de location à renseigner dans les baux

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour l'établissement des conditions de location en concertation avec le Conseil de Copropriété. Notamment : l'Assemblée souhaite louer à des personnes habitants dans l'immeuble et demande aux locataires de souscrire une assurance RC. Des détecteurs de fumée devront être installés au frais de la copropriété.

Une rémunération d'un mois de loyer par local et par an sera versé au Syndic.

d. Accord sur la location en cours du local situé au -2 par Monsieur Goyens, Monsieur Brodbeck et Monsieur Vanbergen

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur cette location.

Les locataires régleront les loyers dus et ce depuis l'occupation du local.

Un contrat de bail sera signé. Le loyer s'élève à €50,00.

13. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Mise à jour des Statuts selon la loi du mois de juin 2018 – majorité absolue

La loi impose que les informations suivantes soient inscrites dans le R.O.I. :

a. La quinzaine légale durant laquelle se tient l'assemblée générale

La quinzaine est bien renseignée dans le ROI (dernière quinzaine de septembre)

b. Le montant fixé par l'assemblée générale pour les marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de €7.500,00

Décision unanime.

c. Le montant fixé par l'assemblée générale pour les marchés et contrats à partir duquel un cahier des charges doit être établi

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 25.000. Décision unanime.

d. Les compétences et obligations du Commissaire aux Comptes

Obligations : Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété, examiner les différents postes du bilan, vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs, vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

Compétences : Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

e. Validation du Règlement d'Ordre Intérieur

A l'unanimité, le ROI mis à jour est validé.

f. Modification des statuts et adaptation des statuts avec les nouvelles lois sur la copropriété – majorité absolue

Mr Vanbergen propose de réaliser l'adaptation des statuts conformément aux nouvelles lois. À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour que Mr Van Bergen réalise cela.

14. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic	Couet & Associés
Assurance incendie	ALLIANZ
Courtier	MB CONSULT
Electricité	Engie-Electrabel
Entretiens divers selon contrat	TEM
Location caméras de sécurité	SECURITAS
Conteneurs poubelles	Bruxelles Propreté
Nettoyage des parties communes	ALGA CLEAN
Assurances RC	ALLIANZ
Curage égouts	CURABEL
Cogénération	NOVEN
Traitements lépismes	APC
EAU	VIVAQUA
Entretien ascenseurs	KONE
Contrôle ascenseurs	KONHEF
Communications ascenseurs	PROXIMUS
Protection Juridique étendue	ARAG
Entretien adoucisseur	TEM
Sels adoucisseur	EURODYNAMICS

i. Souscription d'un contrat d'entretien annuel pour la toiture ainsi qu'un contrôle visuel de l'état des panneaux solaires

Le Syndic a constaté que les toitures n'ont jamais fait l'objet d'un entretien.

Le Syndic a procédé à un appel d'offres auprès de 2 sociétés et a déjà reçu une proposition de la société ID Construction :

Pour la somme globale et forfaitaire de 1.100€ htva => toitures plates.

Pour la somme globale et forfaitaire de 1.235€ htva => panneaux solaires.

Notre prix comprend la main d'œuvre, l'évacuation des déchets, le rapport ainsi que le déplacement.

L'Assemblée signale que TEM est chargé de l'entretien des avaloirs. Le Syndic se renseignera à ce sujet. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour le choix de l'offre.

ii. Proposition de changement de courtier en assurances

Le Syndic propose à l'Assemblée de changer de courtier en Assurances. Et de collaborer avec VALEX ASSURANCES, courtier déjà en charge d'un bon nombre de copropriétés.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le Conseil Copropriété sur une prise de décision.

iii. Proposition de contrat d'entretien pour les caméras de surveillance

Le Syndic signale que le leasing des caméras se termine en novembre 2022.

Le rachat des caméras se fera pour la somme symbolique de €1,00.

La société HELLO SECURITY se charge actuellement en collaboration avec Securitas jusqu'au mois de novembre de l'entretien des caméras.

Le Syndic est dans l'attente du contrat d'entretien de HELLO SECURITY.

Le contrat sera validé par le Conseil de Copropriété.

iii. Point d'information sur les lecteurs de badges placés sous le mandat de Harvest Management

Ce point a été évoqué plus haut.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €60.000,00.

Les décomptes sont trimestriels et donc il s'agit de frais réels. Un budget détaillé sera envoyé aux copropriétaires par la suite.

c. Fonds de roulement

En date du 17/05/2022 le fonds de roulement s'élevait à €26.979,15.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de €60.000,00, soit €18.000,00.

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

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €2.152,41

Le Syndic contrôlera si imputation des certificats verts et des notes de débit de NOVEN est faite au Fonds de Réserve. Si ce n'est pas le cas, l'Assemblée décide d'augmenter le Fonds de Réserve de 5% du budget annuel de €60.000,00.

Et si ce n'est en effet pas le cas, ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

15. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - 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.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur cette inscription.

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 €5.000,00HTVA

16. Election du Syndic (majorité absolue) :

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

Le Syndic signale que le contrat actuellement en cours est toujours d'application.
À l'unanimité le Syndic 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, est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

L'Assemblée mandate madame Pezzoli pour la convention.

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

Signature Secrétaire



Signature Président



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.

