

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

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

## Procès-Verbaux : Assemblée Générale Ordinaire

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui se tiendra :

**Le 02 octobre 2023 à 17h30**

**Tenue dans les bureaux du syndic – BOULEVARD DE LA PLAINE 17 à 1050 Ixelles**

### 1. Validité de l'assemblée générale

16 Copropriétaires sur 25 sont présents ou représentés.

7189 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 Melio 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 30 septembre 2024, l'heure et l'endroit seront à confirmer.

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

Un compte rendu de la dernière réunion du conseil de copropriété est joint à la convocation.  
Incompatibilité dans les responsabilités des organes de gestion (voir Rapport de Gestion du CC)  
Le cdc rappelle que malgré la multitude de changement de gestionnaire, la situation ne s'est toujours pas normalisée.

Rapport est établi en séance par le conseil de copropriété.

Le conseil signale que le document qui a été joint par le syndic était le PV de la dernière réunion du conseil de copropriété et non le rapport.

Le conseil de copropriété a envoyé l'information en direct aux copropriétaires.

Le président de séance signale que le rapport du syndic n'est pas joint et celui-ci n'est pas celui d'une personne mais de l'entité.

### 5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

i. Recommandation commissaire aux comptes – indemnité Eiffage  
Conformément à l'AGE décembre 2022

ii. Recommandation commissaire aux comptes - indemnité déménagement  
À l'unanimité l'assemblée générale décide d'affecter ce point via le fonds de réserve (en boni).

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

- iii. Recommandation commissaire aux comptes – recette cogénération Noven  
À l'unanimité l'assemblée générale décide d'affecter le point location zone cogénération (+/- 7.000€) au fonds de réserve.  
La rétribution du gaz restera sur le fonds de roulement (Note de débit de noven et facture de Noven) Les certificats verts seront en réserve également.
- iv. Recommandation commissaire aux comptes – recette location des emplacements sous-sol  
À l'unanimité l'assemblée générale décide d'affecter ce point via le fonds de roulement.
- v. Arriérés Quattuor Gauvain  
179 € actif à charge de 179 € - vote mise en charge ?  
à l'unanimité l'Assemblée Générale prendra ce montant en charge par le fonds de roulement.  
Abstention : BRODBECK - GUILMOT

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (Couet & Associés) pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 - majorité absolue  
Suite au rapport du commissaire aux comptes, **l'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes.**

Il est exigé par l'assemblée générale d'avoir les comptes en ordre arrêtés au 30/09/2023 pour les quatre entités. Ce travail doit être effectué pour le 31/10/2023.

Cela sera transmis au commissaire aux comptes le 31/10/2023.

Si le commissaire aux comptes ne donne pas son accord il est donné mandat au conseil de copropriété ET au commissaire aux comptes pour choisir un expert-comptable agréé par la CBC afin d'achever le travail. L'Assemblée Générale exige que le coût de ce professionnel pour cette mission précitée soit supporté par Couet & Associés.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul, DRIESENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS - DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (7.189Q)

- c. Etat des arriérés de charges  
Les arriérés ont été vu par la commissaire aux comptes.  
Ils sont disponibles sur demande.
- d. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue  
Ce point est débattu dans les recommandations du commissaire aux comptes.

#### 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.

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

#### 7. Etat des sinistres/litiges promoteur en cours

494002 – DDE Humidité ascensionnelle M. Peltzer – La réparation de la cause a été effectuée l'année passée par le plombier de M. Peltzer (c'est une réparation provisoire -> pommeau de douche). M. Peltzer souhaite garder le dossier sinistre ouvert pendant encore un an pour confirmer que le problème ne revient pas.

494003 – DDE Infiltration Balza – Peiffer : La réparation de la cause a été effectuée par la société EIFFAGE. La remise en état a été remboursé également par la société EIFFAGE, il manque uniquement la facture de M. Peiffer. Une relance lui a été transmise par mail.

494005 – C'est un dossier qui a été gérer à l'agence de Schaerbeek, la clôture est en cours

#### 8. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022  
à l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au conseil de copropriété
- b. Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022  
à l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au commissaire aux comptes
- c. Syndic (Couet & Associés) pour sa gestion pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022  
à la majorité requise, l'Assemblée générale ne donne pas décharge et quitus au syndic.

**La résolution est rejetée.**

OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul, DRIESSENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS - DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (7.189Q)

#### 9. Elections - majorité absolue

- a. Election des membres du Conseil de Copropriété  
À l'unanimité, les membres (voir membres désignés dans PV complexe) sont élus.
- b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes  
À l'unanimité Madame Pezzoli et Monsieur Vanbergen sont élus.

#### 10. Travaux

Placement pompe à chaleur air-eau

à l'unanimité, l'assemblée générale demande à effectuer une étude en ce sens.

#### 11. ROI

- a. Entretien du Jardin du RDC Baryton - information  
Le jardin dont le propriétaire du A2.02.02 n'est pas entretenu et cause un préjudice visuel aux occupants du dessus. Malgré plusieurs rappels à son locataire la situation demeure inchangée.
- b. Airbnb - information  
Il est rappelé que ce type de location est interdite.

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

- c. Rétribution financière – majorité absolu  
Il est demandé une indemnité financière quant à tout non-respect au ROI.  
Cette indemnité prendra effet après le 2<sup>ème</sup> rappel recommandé et s'élèvera à un montant de 150€. Ce montant sera mis sur un compte d'attente jusqu'à l'AG suivante afin de décider de l'imputation comptable qui sera affectée lors de l'AG suivante.  
à l'unanimité l'Assemblée Générale approuve.  
Abstention : VERRAES - LEE
- d. Adaptation des statuts en ligne avec la loi du 18 juin 2018  
Voir point complexe.  
Abstention : IMMO DEBECOU

## 12. Budget - majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières  
Ansul – Matériel incendie, Konhef – Sect, Kone – Ascenseur, Proximus – Téléphone ascenseur, Hello Security – Caméra, Peytier – Chauffage + adoucisseur, Curabel – Canalisation, Caloribel – Compteur, Alga Clean – Nettoyage, Bruxelles Propreté – Poubelle, AIB Vinçotte – inspection toiture, Animal Pest Control – Désinfection, Vivaqua – Eau, Engie – Electricité et GAZ, Vivium – Assurance incendie, Allianz – RC, Arag – PJ, Belfius – Banque, ID construction – Toiture.  
L'Assemblée générale demande de reconduire les contrats.  
OUI : 5.685Q  
NON : PEIFFER-DAVID, PELTZER Daniel (1.005Q)  
Abstention : VERRAES – LEE
- i. Changement de banque  
Proposition demandée suite à la hausse des frais de gestion par Belfius. Passage des comptes bancaire vers BNP Parisbas Fortis. (Économie des frais de gestion de 250€ chez Belfius).  
L'Assemblée Générale demande de ne pas changer de banque.  
**La résolution est rejetée.**  
OUI : 384Q  
NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DRIESSENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS - DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (6.805Q)
- b. Entretien annuel des vitres et des frontons de terrasses  
à l'unanimité l'assemblée générale vote l'accord pour l'étude et l'appel d'offre.  
Abstention : VERRAES – Lee
- c. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes  
À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €66.507,18. Les provisions seront calculées sur cette base.  
Les décomptes étant trimestriels il s'agit donc d'une comptabilité à frais réel.  
Le budget est à titre informatif.

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

d. Fonds de roulement

En date du 30/09 le fonds de roulement s'élevait à 26 979.15€.

Le syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter au moins 30% du budget annuel de 66.507,18€.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

OUI : 6.709Q

NON : BRODBECK – GUILMOT (480Q)

e. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

En date du 30/09 le fonds de réserve s'élevait 2 155.53€.

le syndic contrôlera l'affectation et conformément au point ci-dessus, les certificats verts seront ajoutés au fonds de réserve. (5 095.75€)

**13. 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.*

à l'unanimité, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord.

**La résolution est rejetée.**

OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul, DRIESENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS - DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis (6.690Q)

Abstention VERRAES-LEE

- a. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété à l'unanimité, l'Assemblée Générale ne donne mandat au Conseil de copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

**La résolution est rejetée.**

OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul, DRIESENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS - DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (7.189Q)

- b. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

à l'unanimité, l'Assemblée Générale ne donne pas son accord.

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](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

**La résolution est rejetée.**

OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul,  
DRIESENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS -  
DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE  
Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (7.189Q)

**c. Election du Syndic (majorité absolue) :**

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

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide de ne pas reconduire le syndic Couet & Associés. L'Assemblée Générale Extraordinaire afin de nommer le successeur sera le 14 novembre 2023 à 17h30.

**La résolution est rejetée.**

OUI : 0Q

NON : BELLIN - HARDY , BRODBECK - GUILMOT , D'HULST Virginie, DELIEGE Paul,  
DRIESENS Frank, GEORGES Christian, HLAVATA Zuzana, IMMO DEBECOU , IWEINS -  
DE CROMBRUGGHE , LEGOWSKI Mariuz, PEIFFER - DAVID , PELTZER Daniel, VAN BELLE  
Bernard, VAN LIERDE Alexia, VANBERGEN Francis, VERRAES – LEE (7.189Q)

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

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.*