

Association des Copropriétaires
Résidence « BARA DE LIJN B5 »
Clos Mudra, 62 64 66 68
1070 Anderlecht
BCE : 0816.981.213.

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire BIS

Le 20 avril 2022 à 17h00
Tenue dans la salle "Excelsior »

1. Validité de l'Assemblée Générale

6 Copropriétaires sur 32 sont présents ou représentés.
2008 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.
L'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour car le double quorum n'est pas nécessaire pour une seconde séance.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Madame Vilain est nommée Présidente 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 23/03/2023 pour la première séance à 10h dans les bureaux du syndic, la seconde aura lieu le mardi 25/04/2023 à 17h00 au café Escale ou salle à proximité.

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

- Réparations parlophonie + éclairage.
- Réparations du matériel incendie.
- Installation secustrip sur les portes entrées.
- Problèmes de bouchons – interventions d'un déboucheur.
- Changement équipe de nettoyage.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Madame Vilain n'a pas encore su procéder à la vérification des comptes car le syndic a reçu tardivement les décomptes d'Immo Dominique et n'a donc pas su envoyer les frais à Techem.

Décompte final envoyé le 19/04 à Mme Vilain.



b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et du 01/01/2021 au 31/12/2021)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes des deux années sous réserve de la vérification de Mme Vilain endéans 1 mois et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

A ce jour, 1.096,40 €.

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. Sinistres - Etat des sinistres en cours

SN7 – à clôturer 2017.

SN9 – Bikkembergs/Beyl : Pas de devis de Mr Beyl. Le dossier sera clôturé sans déclaration à la compagnie.

SN10 – Geerinck : Les réparations sur la colonne d'eaux usées ont été faites par Dani Plomberie. Il n'y a pas de devis de remise en état pour des dommages consécutifs. Le dossier sera clôturé également.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

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

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

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

À l'unanimité les membres : Mme Vilain, Mme Mukamuhizi, Mr Koygun et Mr Beyl sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.



c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Madame Vilain est élue. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

Il est demandé une offre d'un commissaire aux comptes externe pour l'Assemblée Générale de 2023.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. A la demande de Mr Kamil Koygun : « Demande de construction d'une véranda dans le jardin privé » - majorité des 4/5

Monsieur Koygun expose son point en présentant les plans à l'Assemblée Générale. Etant donné le peu de propriétaires présents, il est demandé à Mr Koygun de présenter le projet au voisinage.

Il est demandé au syndic de vérifier si le jardin est privé ou commun avec jouissance privative.

Une vérification sera faite auprès de l'assurance si le projet a un impact sur le tarif de la prime d'assurance.

La modification des statuts serait à charge du propriétaire.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de reporter le point à une prochaine Assemblée Générale.

b. A la demande de Mr Waroquier : « déchets dans le local poussettes » - majorité absolue
Monsieur Waroquier est absent.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire vider le local du n°66-68 et de le fermer à clé. Les clés seront disponibles uniquement sur demande.

c. A la demande de Mme Burys : « dégâts cage escalier nr 66 » - majorité des 2/3

Madame Burys est absente.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner mandat au Conseil de Copropriété pour la validation d'une réparation ponctuelle dans cette entrée.

Les frais seront mis dans les charges courantes.

11. Travaux et financements (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Travaux de placement d'un système de traitement de l'eau

Le point avait été mis à l'ordre du jour des dernières Assemblées Générales.

Un comparatif des prix et techniques avait été présenté (offres reçues de 8Renove, Ecobulles et Eurodynamics).

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reporter le point à la prochaine Assemblée. Il est demandé aux copropriétaires d'envoyer au syndic leur souhait de type d'adoucisseur et leurs questions techniques. Le syndic et Pieter Beyl feront les démarches pour avoir les réponses aux questions pour la prochaine Assemblée Générale en vue d'une décision.



b. Travaux ascenseur – majorité des 2/3

Le syndic informe avoir reçu une série de devis pour des réparations sur les ascenseurs.

N°62 :

1448 € htva (câble limiteur de vitesse-dispositif blocage cabine)

3057,20 € htva (remplacement garnitures coulisseaux guidage cabine + réalignement guides)

N°64 :

4401,20 € htva (remplacement garnitures coulisseaux guidage cabine + réalignement guides + câble limiteur de vitesse-dispositif blocage cabine)

N°66 :

817,50 € htva (câble limiteur de vitesse-dispositif blocage cabine)

N°68 :

817,50 € htva (câble limiteur de vitesse-dispositif blocage cabine)

319,61 € htva (remplacement niveau à bulles sur moteur)

TOTAL : 10.861,01 € htva

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de valider les devis.

Financement

L'assemblée générale unanime décide de financer le travail par un prélèvement du fonds de réserve.

12. Cogénération

L'inscription TVA est en ordre.

Une demande d'offre a été faite pour un commissaire aux comptes externe.

Autres points, actuellement la cogénération est en panne aux vues d'un entretien indispensable et qui représente un montant conséquent (+-24000 € htva) une demande a été faite par Immo Dominique à un bureau d'étude pour voir la nécessité et si le prix est cohérent. On attend un retour.

a. Mandat à Immo Dominique pour la gestion de la Cogénération (indivision) – majorité absolue

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner mandat à Immo Dominique pour la gestion de la Cogénération.



b. Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix d'un commissaire aux comptes externe – majorité absolue

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix d'un commissaire aux comptes externe.

13. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de poursuivre la collaboration avec les fournisseurs actuels.

Changement société de nettoyage réalisé en cours d'année 2022 et sera d'application à partir du 01/06/2022 (nouvelle société Maniacal Cleaning).

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

	2021	2022
Matériel incendie	2.690,00 €	2.745,00 €
Entretien ascenseurs	4.945,00 €	5.045,00 €
Extracteurs	1.650,00 €	1.685,00 €
Relevé compteurs	1.165,00 €	1.185,00 €
Egouts	705,00 €	715,00 €
Nettoyage	5.995,00 €	6.115,00 €
Gaz	10.585,00 €	31.755,00 €
Electricité	6.435,00 €	16.090,00 €
Eau	1.120,00 €	1.140,00 €
Honoraires syndic	9.600,00 €	9.790,00 €
Assurances	4.045,00 €	4.125,00 €
Cogénération	6.610,00 €	6.745,00 €
Divers (+/-)	8.000,00 €	8.000,00 €
TOTAL	65.566,00 €	95.135,00 €

Etant donné l'augmentation du prix du gaz et de l'électricité, à l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 95.000 €.

La provision mensuelle, en application à partir du 01/05/2022, sera appelée invariablement et de façon ininterrompue jusqu'au moment d'une nouvelle décision d'assemblée générale. Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

(Afin de faciliter la compréhension du budget et des appels y relatifs, aucun calcul de compensation des appels antérieurs dans l'année comptable ne sera réalisé).

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2021 le fonds de roulement s'élevait à 5.000 €.

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 35.905,50 €.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 416,66 € comme actuellement.

14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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 – majorité des 2/3

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 – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 5.000 €.

15. Election du Syndic (majorité absolue)

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

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.

Le contrat choisi est la formule Confort.

Le mandat est donné à Mme Vilain pour la signature du contrat.

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

L'Assemblée Générale donne mandat à Mme Vilain pour la signature de la convention.

Fin de séance : 19H07



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.

