

Association de copropriétaires
BARA DE LIJN B5
62/64/66/68 Clos Mudra
1070 – Anderlecht
BCE 0816.981.213

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 25 avril 2023 à 17:00 heures
Tenue à 1080 Molenbeek 18/9 Rue du Serpolet

1 - Validité de l'Assemblée Générale

Le double quorum n'est pas nécessaire car il s'agit d'une seconde séance. 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

Madame Mukamuhizi est nommée Présidente de la séance.

Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

Abstention :

BIKKEMBERGS Véronique (435), COPPENS Pieter (413), WIBAG (297), BAETEN Piet (285), EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304), NYIRABAYOBOKE Clémence (291)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO

Le Syndic rappelle que la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment est la 2ème quinzaine du mois de mars.

La date retenue est le 19/03/2024.

Abstention :

WIBAG (297), NYIRABAYOBOKE Clémence (291)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



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

Voici les points importants de cette année :

- Nombreux dépannages des ascenseurs (voir nouvelles propositions de contrat).
- Remplacement des détecteurs de mouvements et éclairages.
- Débouchages importants de certaines colonnes d'eaux usées.

Le syndic Immo Dominique a également demandé une offre pour le placement de panneaux solaires de manière commune aux 4 blocs.

L'offre reçue s'élève à 306.412,97 € htva et le B6-B7 a décidé de reporter ce point à la prochaine Assemblée car ils ne sont pas encore prêts à financer de tels travaux.

Pieter Beyl indique également que Proximus n'a pas prévenu les copropriétaires pour le placement de la fibre.

Le syndic enverra l'offre de Proximus reçue en 2022.

Il indique également que les locaux communs des caves ont été fermés à clé et vidés.

La société de nettoyage a également été changée durant l'année.

5 - Rapport du Commissaire aux Comptes

Madame Vilain expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan du 01/01/2022 au 31/12/2022.

6 - Approbation de la répartition des charges et du bilan (Période du 01/01/2022 au 31/12/2022)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée décide d'approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Les copropriétaires demandent d'avoir des explications de la part d'Immo Dominique pour les frais d'électricité (détails des consommations).

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



7 - Nettoyage des postes ouverts au bilan

L'Assemblée Générale décide du nettoyage du fonds sinistres + SN7 via les charges courantes.

Ainsi que du nettoyage du poste 491001 au bilan - intérêt et frais de retard car il s'agit des intérêts et dépens récupérés suite à la procédure contre Bavovadio en 2019.

Le syndic informe qu'il y avait également un poste imputé par erreur à Mr Waroquier en consommation Techem en 2020. Ce montant sera réparti dans les charges communes (gaz) de 2023.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Etat des arriérés de charges

A la date de clôture, il restait un arriéré total de 8526,57€.

9 - 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.

Abstention :

BAETEN Piet (285), BEYL - GOMMÉ (435), BIKKEMBERGS Véronique (435), COPPENS Pieter (413), EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304), FRIEDRICH Martina (289), MUKAMUHIZI DAPHROSE (289), NYIRABAYOBOKE Clémence (291), WIBAG (297)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

10 - Sinistres : état des dossiers en cours

SN11 - Châssis Mr Logelain : devis obtenu de Hafel Façade.

11 - Décharge aux membres du Conseil de copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2022 au 31/12/2022.

La décharge est donnée.

A handwritten signature in black ink is located at the top right of the page. Below it, there is a circular stamp or seal, also in black ink, which appears to be an official mark or signature of the assembly.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de leur mission du 01/01/2022 au 31/12/2022.

La décharge est donnée.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Décharge au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice de leur mission du 01/01/2022 au 31/12/2022.

La décharge est donnée.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), COPPENS Pieter (413), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Election des membres du Conseil de Copropriété

À l'unanimité les membres suivants sont élus : Madame Vilain, Madame Mukamuhizi, Madame Nyirabayobo, Monsieur Baeten et Monsieur Beyl. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Abstention :

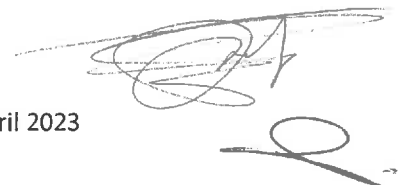
WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame Vilain indique qu'elle ne souhaite plus faire la vérification des comptes pour l'année 2023.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur Baeten comme commissaire aux comptes.



Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Travaux et financement

16.1 - Travaux traitement de l'eau

Le syndic expose à l'Assemblée Générale qu'il avait été décidé l'année dernière de reporter ce point et que toutes les questions devaient être envoyées à Pieter Beyl pour analyse.

Sauf erreur, le syndic n'a eu aucune demande de copropriétaires durant l'année.

Monsieur Beyl indique avoir reçu des questions de certains copropriétaires.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de mandater un groupe de travail de 3 personnes pour étudier le dossier pour savoir si une solution privative ou commune est plus intéressante. Madame Friedrich, Monsieur Beyl et Monsieur Baeten sont mandatés pour présenter un projet lors de l'Assemblée Générale de 2024.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16.2 - Financement travaux traitement de l'eau

Sans vote.

Abstention :

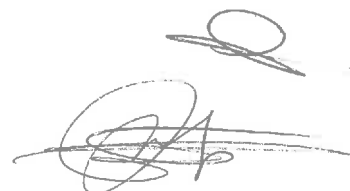
BAETEN Piet (285), BEYL - GOMMÉ (435), BIKKEMBERGS Véronique (435), COPPENS Pieter (413), EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304), FRIEDRICH Martina (289), MUKAMUHIZI DAPHROSE (289), NYIRABAYOBOKE Clémence (291), WIBAG (297)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

16.3 - Placement de racks à vélos dans les locaux vélos du B4-B5

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale de mandater le Conseil de Copropriété pour travailler en collaboration avec le B4 pour trouver le système le plus adéquat pour les locaux.

Le mandat est donné au Conseil de Copropriété pour la validation d'une offre maximale de 6.000 € htva.



Contre :

FRIEDRICH Martina (289), EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304)

Abstention :

WIBAG (297)

A la majorité de 78,37% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

16.4 - Financement des travaux placement racks à vélos dans les locaux B4-B5

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux par le fonds de réserve.

Contre :

EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304), BEYL - GOMMÉ (435), FRIEDRICH Martina (289)

Abstention :

WIBAG (297)

A la majorité de 62,50% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

17 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)

	2022	2023
Matériel incendie	2.745,00 €	2.799,90 €
Entretien ascenseurs	5.045,00 €	5.145,90 €
Extracteurs	1.685,00 €	1.718,70 €
Relevé compteurs	1.185,00 €	1.208,70 €
Egouts	715,00 €	729,30 €
Nettoyage	6.115,00 €	6.237,30 €
Gaz	31.755,00 €	32.390,10 €
Electricité	16.090,00 €	16.411,80 €
Eau	1.140,00 €	1.162,80 €
Honoraires syndic	9.790,00 €	9.985,80 €
Assurances	4.125,00 €	4.207,50 €
Cogénération	6.745,00 €	6.879,90 €
Divers (+/-)	8.000,00 €	8.160,00 €



TOTAL 95.135,00 € 97.037,70 €

18 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 95.000 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et restent inchangées.

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

19 - Fixation du fonds de réserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 30.379,15 €.

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

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

20 - Fixation du fonds de roulement permanent

En date du 31/12/2022 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.

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

21 - Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

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

Le syndic propose le changement d'ascensoriste. L'Assemblée Générale décide de donner le mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'ascensoriste.

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading 'G. A.', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature and stamp are located in the bottom right corner of the page.

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

22 - Inscription contrats 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.

Les Copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer un contrat cadre.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

23 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

Les Copropriétaires **donnent mandat** au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

24 - Reconduction du mandat du Syndic

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161N – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le nouveau contrat est signé par la présidente de séance.

Abstention :

WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



25 - Souscription contrat curage colonnes verticales WC

Le syndic a récolté 2 offre pour un entretien des colonnes WC verticales et collecteurs WC horizontaux dans les caves.

Devis Kanalis : 2850 € htva

Devis de Louis le Déboucheur : 2240 € htva

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de valider l'offre ponctuelle de Louis Le Déboucheur.

Une offre sera également demandé à Louis Le Déboucheur pour l'entretien annuel des pieds de colonnes.

Le syndic rappelle que si un copropriétaire a un problème dans son appartement, il doit faire appel à Louis Le Déboucheur en dépannage d'urgence (02/376.35.30). Si le problème s'avère commun et que c'est une autre société qui intervient, la facture ne sera pas prise en charge.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

26 - Cogénération :

26.1 - Nomination du syndic pour la gestion de la cogénération et signature du contrat

L'Assemblée Générale décide de nommer le syndic Immo Dominique pour la gestion de la cogénération sous réserve que le montant de gestion ne dépasse pas une augmentation de 15% par rapport au prix de 2022.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

Contre :

EL KOUIRA S. - JAMAI F. (304)

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A la majorité de 87,60% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

26.2 - Vente des certificats verts

L'Assemblée Générale décide de vendre les certificats verts à la société Octaplus pour un montant de 66€ (variable de 10%) par certificat.

L'Assemblée Générale décide de placer le montant des ventes en déduction des charges.



Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

26.3 - Mandat au Conseil de Copropriété pour les décisions concernant la cogénération

Le mandat est donné au Conseil de Copropriété pour valider les points importants sur la cogénération.

Abstention :

FRIEDRICH Martina (289), WIBAG (297)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

27 - Permis d'environnement : point d'information sur la situation

Le syndic Immo Dominique informe les copropriétaires qu'il a du procéder à la prolongation du permis d'environnement en janvier 2023 (permis commun pour tout les blocs). La société Advista a été mandatée pour suivre ce dossier.

L'Assemblée Générale donne le mandat à Immo Dominique et/ou Couet&Associés pour représenter la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20:12.

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.