

Association des Copropriétaires
Résidence « Bara de Lijn B5 »
Clos Mudra, 62/64/66/68
1070 Bruxelles
BCE : 0816.981.213

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 23 mai 2023 à 18h00

Tenue en visioconférence et dans la salle du Syndic, Boulevard de la Plaine, 17 à Ixelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

12 Copropriétaires sur 32 sont présents ou représentés.

3601 quotités sur 10000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas atteint, l'Assemblée peut malgré tout valablement statuer étant donné qu'il s'agit d'une seconde séance 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 Madame Vilain est nommée 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 23 avril 2025, à 18h en présentiel et distanciel.

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

En plus de sa gestion courante, le Syndic informe l'Assemblée que plusieurs interventions se sont déroulées dans le courant de l'année telles que décrites ci-dessous.

- Schindler : Divers dépannages
- ADSK : Placement de nouveaux détecteurs
- ADSK : Dépannage éclairage/minuteur
- ADSK : Placement plafonnier
- Couet&Associés : Evacuation encombrants

Le Syndic informe l'assemblée que des copropriétaires du 66 subissent régulièrement des problèmes de remonté dans leurs toilettes pour donner suite au fait que des lingettes sont jetées dans les toilettes.

Les copropriétaires qui rencontrent ce problème doivent contacter le numéro ci-dessous

Louis le Déboucheur :

À l'unanimité, l'assemblée décide d'effectuer un curage de la canalisation en question.

5. Comptabilité

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

Le syndic informe l'Assemblée que Monsieur Baeten a vérifié les comptes. Elle suggère à l'Assemblée d'approuver les comptes.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue.
(Période du 01/01/23 au 31/12/23)

Pour donner 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.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'assemblée qu'il annexera au présent PV un tableau reprenant les copropriétaires en arriérés de charges à la date du jour.

Le Syndic invite les copropriétaires en arriérés de charges à régler leur solde, ou en cas de difficulté, d'envoyer un mail à l'adresse axel.evrard@couet.be afin d'établir un plan de paiement.

L'Assemblée prend acte de ces informations.

d. Poste à apurer au bilan

Le Syndic informe l'assemblée qu'il n'y a pas de poste ouvert au bilan.

6. Procédures judiciaires en cours

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de procédure ouverte.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Le syndic informe la copropriété qu'il n'y a pas de sinistre ouvert au bilan.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

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. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Madame Vilain, Madame Mukamuhizi, Madame Nyirabayobo, Monsieur Baeten, Monsieur Beyl sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

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

À l'unanimité, Monsieur Baeten est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.



10. Point inscrit à l'ordre du jour par un copropriétaire

- a. Le conseil de copropriété souhaite qu'il soit discuté de l'échange des coordonnées électroniques entre les copropriétaires et le conseil.

À l'unanimité, l'assemblée décide de créer un google group pour les copropriétaires qui le souhaitent.

11. Travaux et financements- majorité des 2/3

- a. Travaux traitement de l'eau - Point d'information et décision

Le Syndic rappelle qu'un groupe de travail avait été constitué lors de la dernière assemblée pour avancer sur ce point.

Monsieur Beyl présente le rapport qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires le 23 mai.

Ce présent rapport sera également annexé au présent procès-verbal.

À la majorité requise, la copropriété décide de demander un syndic un appel d'offres pour une installation collective.

Contre : Friedrich, Fauconnier, Beil

- b. Placement de racks à vélos dans les locaux vélos du B4 et B5- Point d'information et décision

A l'unanimité, l'assemblée décide de prévoir un nettoyage du local vélo avec un système d'étiquette. Le Syndic laissera 1 mois pour les copropriétaires qui ne souhaitent pas que les vélos soient évacués de retirer l'étiquette.

Il est demandé au Syndic de se renseigner sur la faisabilité de diminuer le temps d'éclairage dans ce local.

12. Cogénération

- a. Nomination du Syndic pour la gestion de la cogénération – majorité absolue

A l'unanimité, IMMO Dominique est réélu sous réserve de réaliser une réunion avec les différents « Bara » pour déterminer l'entendue de sa mission et répondre aux questions des copropriétaires.

13. Permis d'environnement – point d'information

Le Syndic informe que Immo Dominique a finalisé le dossier du permis d'environnement.

14. Budget – majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

<u>Contrôle ascenseur</u>	<u>BTV</u>
<u>Ascensoriste</u>	<u>Schindler</u>
<u>Ventilation</u>	<u>ISB</u>
<u>Entretien des égouts</u>	<u>Kanalis</u>
<u>Relevé des compteurs</u>	<u>Techem</u>
<u>Nettoyage</u>	<u>Maniacal</u>
<u>Eau</u>	<u>Vivaqua</u>

<u>Syndic</u>	<u>Couet&Associés</u>
<u>Assurance incendie</u>	<u>Vivium</u>
<u>Syndic de la cogénération</u>	<u>Immo Dominique</u>

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente un budget de 97.886,27€.

À l'unanimité, l'assemblée valide un budget de 95.000€.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2023, le fonds de roulement s'élevait à 5000€

Le Syndic informe que le budget devrait représenter 30% du budget voté soit 28500euros.

À l'unanimité l'Assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement de 5000euros via un transfert du fonds de réserve.

À l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement de 5000euros sur l'année.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire générale s'élève à 35.406,53€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 5000euros sur l'année au vu de le réapprovisionner suite au transfert au fonds de roulement.

14. Mandats – majorité absolue

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 la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

Vote contre : Fauconnier

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 3000€.

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

À la majorité requise, le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle, 141 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est élu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote contre : Madame Friedrich, Monsieur Beyl

Abstention: Sarich, Fauconnier

Il est demandé au Syndic de veiller à l'envoi du contrat dans les 15 jours avant l'assemblée.

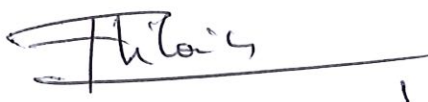
Le présent procès-verbal a été élu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

La séance est levée à 21h00.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents