

Association des Copropriétaires
Résidence «UNIFLAT»
Rue de Theux 140
1040 Bruxelles
BCE : 0887 363 027

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire (2^{ème} séance)

Le 17 septembre 2024 à 17h00

Tenue dans la salle "Atomium" / dans les bureaux du Syndic

1. Validité de l'assemblée générale

13 Copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et totalisent 577 quotités sur 1000.
Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième séance, le double quorum n'est pas nécessaire.
L'Assemblée peut donc 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 M. Jourdain 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

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui sera la première quinzaine du mois de septembre compte tenu du changement de la date de clôture de l'exercice comptable.

À l'unanimité requise, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 09/09/2025 même endroit, même heure en hybride.

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

Le syndic laisse la parole au conseil de copropriété qui fait rapport oralement à l'assemblée.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

M. de Buisseret 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 au 31/12/2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Modification de la période comptable au 30-04 – majorité absolue

Le syndic propose de modifier la période comptable non au 30-04 mais au 30/06.

Cette proposition est faite sur base du décompte d'eau et de chauffage qui est réalisé par ISTA au 31/03.

Une clôture au 30/06 permettra au syndic de s'assurer d'avoir reçu l'ensemble des documents permettant de clôturer les comptes à temps.

Si cette proposition est retenue, elle sera d'application à partir du 30-06 2025.

Cette proposition est conditionnée par un passage en décompte annuel (voir point d.)

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte la proposition.

d. Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :

- ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.
- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

Si cette proposition est retenue, elle sera d'application à partir du 30-06 2025.

À la majorité absolue, l'Assemblée Générale décide d'approuver cette résolution.

Mme Alvarez vote contre.

e. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée d'un état d'arriérés de charges de 52.236,05€.

Ce montant ne constitue pas à ce jour un réel arriéré de paiement compte tenu du fait que le dernier décompte n'est pas encore arrivé à échéance.

Propriétaires	Montant	Propriétaires	Montant
AL-HADDAD - BOUVIER	1119,78 €	ALVAREZ- LOPEZ	750,09 €
CHOPOVA	987,14 €	LORIAU	1047,14 €
GODEFROID	529,48 €	DEKEULENEER c/o M.C. BALTUS - Avocat	1239,76 €

GUEBENNE	1 500,05 €	MUKILE	12335,80 €
MERZOUK	1797,65 €	TSIEN	2619,53 €
COLET	1235,36 €	VERRIEST	3034,53 €
VAN LIEFDE	987,14 €	DEBOTZ	407,97 €
AURY - VAN ROY	529,48 €	UKABA - KIZIZIE	758,47 €
MESSAOUDI	701,16 €		

Le montant des arriérés confirmés à ce jour s'élève à 31.580,53 €.
La procédure de rappel suivra son cours.

6. Procédures judiciaires en cours(néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Pour éviter l'aggravement de la franchise actuelle, aucun sinistre n'a été déclaré sous la gestion SG Immo.

- Origine terrasse 5ème étage – non déclaré – réparation réalisée en mars (Vimar) – à déclarer si réception devis remise en état (Ferdinand et Purnode)

Depuis le rachat de la société SG Immo, l'unique dossier en cours est le suivant :

- Sinistre 494001 : Chute du mur mitoyen provoqué par De Meuter :
La construction du mur est en cours et le dossier sera clôturer dès la fin des travaux. L'assurance de l'immeuble ne couvrant pas les dégâts occasionnés aux véhicules, les propriétaires de ceux-ci doivent faire les démarches auprès de leur propre assurance et demander réparation auprès de la firme De Meuter qui a réalisé les travaux pour l'immeuble voisin.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 4/5

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré 2/3

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 1000 (le courtier confirme que le montant de la franchise actuelle s'élève à 321,36€), à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, 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 : M. Iannetta, Mme Petre et M. Jourdain sont réélus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, de Buisseret est réélu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. A la demande de M. Iannetta : sécurité de l'immeuble et pose éventuelle de caméras.

M. Iannetta demande aux occupants de l'immeuble de contacter directement le syndic dès qu'ils constatent des encombrants qui traînent et envoient des photos.

M. Iannetta a proposé une pose de caméras fictives mais cette proposition n'a pas été retenue.

b. A la demande de M. Iannetta : problème de fermeture de porte.

Le syndic fera une communication à l'ensemble de la copropriété pour rappeler qu'il faut rester vigilant et ne pas laisser libre accès à l'immeuble aux gens de l'extérieur.

- c. A la demande M. Iannetta et M. Jourdain : demander des offres de prix pour le passage d'un service de gardiennage (maître-chien) dans l'immeuble, par exemple le vendredi et le samedi soir pour commencer.
Ce point est abandonné.

11. Travaux et financements

L'assemblée générale demande qu'un dossier soit constitué afin de relever l'état des tuyauteries (alimentation et décharges eau) de la résidence.

Le syndic demandera le passage d'un plombier qui analysera la situation et remettra offre sur cette base.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dès réception des offres.

- a. Rénovation façades avant et arrière – Mandat éventuel à donner à un architecte pour établir un cahier de charges et lancer un appel d'offre ; Majorité 2/3

Deux offres d'architectes ont été présentées, à savoir :

- Hosmose – Atelier d'Architectes
- IDDA – Idée D'Architecture

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AGE.

12. Budget - majorité absolue

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

AIB VINCOTTE	SECT (service contrôle externe technique)
ALL FACILITY CLEAN	SOCIETE DE NETTOYAGE
DEBOUCHAGE HENDRIX	DEBOUCHEUR
ENGIE (ELECTRABEL)	FOURNISSEUR D'ENERGIE
GOBELEC	ELECTRICIEN
GOOSSENS	PLOMBIER
HOUSE PROTECT	SERRURIER
ISTA	RELEVÉ DE COMPTEURS
MEUWESE & GULBIS	COURTIER
SICLI	PROTECTION INCENDIE – EXTINCTEUR
TECHNILIFT	ASCENSORISTE
VAN DIEREN SERVICES	TRAITEMENT DES NUISIBLES
VDS CHAUFFAGE	CHAUFFAGISTE
VIPER ENGINEERING	PORTE DE GARAGE
VIVAQUA	DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT D'EAU

- b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le budget prévisionnel sera annexé au PV d'AG et a été remis pendant la séance.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 113.950 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 40.394 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 113.950 €, soit € 34.185 €.

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)

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 16.579 €

Une prime énergie s'élevant à 25.113,79 € reste disponible au bilan.

Le syndic propose de reverser cette somme au fonds de réserve afin d'approvisionner celui-ci sans devoir faire d'appels.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reverser la somme de la prime énergie s'élevant à 25.113,79 € au fonds de réserve.

Une demande de prêt sera faite pour compléter le fonds de réserve afin d'obtenir le montant nécessaire aux travaux prévus.

M. de Buisseret quitte la séance.

13. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire

Le syndic informe la copropriété de l'obligation de procéder à l'inventaire amiante.

La législation impose au Syndic de veiller à tenir à jour celui-ci (annuellement).

Une fois l'inventaire effectué et en fonction de son résultat, un appel d'offres sera effectué afin de procéder à un désamiantage et soumis à la prochaine AG pour fixer le choix et les modalités.

La copropriété décide de travailler avec la société CB CONSEIL pour l'établissement de l'inventaire.

14. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

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 absolue
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 5000 €

15. Election du Syndic - majorité absolue

Reconduction

À l'unanimité le Syndic SGIMMO, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0894.523.013, et représentée par Vincent Couet est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

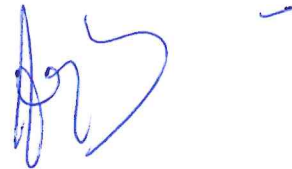
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h20.

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

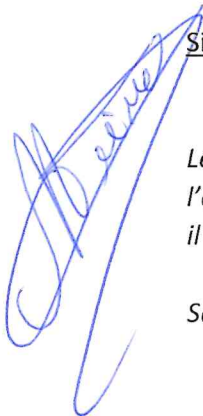
Signature Secrétaire



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.

