

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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

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

Le mardi 06 octobre 2025 à 17h00

Tenue dans la salle "Atomium" 17 Boulevard de la Plaine à 1050 Ixelles

1. Validité de l'assemblée générale

10 Copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés et totalisent 507 quotités sur 1000.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Ayant des personnes en Teams, ceux-ci seront notifiés dans la liste de présence comme « à distance » et cette présente liste sera signée en fin de séance par le président de séance

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 est la deuxième quinzaine du mois de juin.

À l'unanimité requise, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 21/09/2026 même endroit, même heure en hybride.

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

Le syndic informe l'assemblée qu'il y a eu un changement de gestionnaire au mois de mai. Depuis l'arrivée du nouveau gestionnaire, plusieurs dossiers ont été pris en main tel que le problème de nettoyage, l'installation des caméras et les soucis avec le locataire du G4. Pour le reste, le syndic laisse la parole au conseil de copropriété qui en fait son explication également.

5. Comptabilité :

5.1. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

M. de Buisseret indique qu'il n'a pas pu vérifier les décomptes de l'immeuble.

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

5.3.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

5.4. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée qu'en date du 09-09-25, il y a un montant total au solde débiteur de 35.762,72€. Il faut bien entendu prendre en compte le dernier trimestre envoyé mais il est clair que certains propriétaires n'ont pas payé leur décompte depuis bien longtemps. Suite à cela, le syndic a fait les rappels escomptés et la prochaine étape sera le passage via un dossier avocat

6. Procédures judiciaires en cours

6.1. Explication du problème avec le locataire du G4 et prise de décision

La situation de l'appartement G4 nécessite une grosse préoccupation pour la sécurité de l'immeuble. Il a été constaté à plusieurs reprises des jets d'objet depuis la fenêtre vers la plate-forme arrière, chez les voisins (ACP voisine), sur une voiture sans compter les immondices laissées dans les communs. De plus, il a été constaté un squat et ce, provenant du G4 également. Plusieurs courriers ont été envoyés au propriétaire compte tenu de la situation et malgré une demande de médiation/d'action, nous restons pauvres en information.

L'avocat de la propriétaire du G4 a contacté le syndic afin de prendre le dossier en main et de faire le maximum pour que le locataire quitte les lieux le plus rapidement possible.

Le syndic recommande de ce fait de faire appel à un avocat pour la prise en charge de ce dossier et de lancer une procédure à son encontre.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'avocat dans ce dossier.

7. Sinistres

7.1. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de sinistre ouvert au bilan

7.2. Poursuite de la recherche proactive de fuites dans toutes les colonnes de l'immeuble (information)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une recherche proactive se fait de temps en temps dans les colonnes dans le but de vérifier la vétusté mais également qu'aucune fuite ne se crée

8. Décharges et quitus - majorité absolue

8.1. Conseil de Copropriété

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

8.2. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

8.3. Syndic pour sa gestion

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

9.1. Constitution du Conseil de Copropriété

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

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

À l'unanimité les membres : M. Iannetta et M. Jourdain sont réélus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

9.3. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

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

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

Le syndic n'a pas reçu de point à la demande d'un copropriétaire

11. Caméra

11.1. Explication de l'installation des caméras dans l'immeuble

Suite à de nombreuses incivilités au sein de la résidence, en concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé d'installer des caméras dans les parties communes de l'immeuble. Celles-ci sont en cours d'installation.

Cette installation a pour but de constater les incivilités au sein de la résidence bien entendu.

11.2. Mandat à donner pour le visionnage des caméras

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une personne doit être mandaté pour le visionnage des caméras. Il est fort recommandé que la personne en charge du visionnage soit une personne consciencieuse et que celle-ci ne sera pas dans l'abus du visionnage.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale mandate Mr. Iannetta et Mr. Jourdain pour le visionnage des caméras

12. Travaux et financements

12.1. 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

Suite à la vétusté des façades et aux travaux nécessaires, le syndic a fait chiffrer le travail à réaliser afin d'obtenir un prix approximatif du travail à réaliser. Suite à cela, il a été annoncé un montant de 24170€ HTVA par façade. Par contre, l'isolation n'est pas incluse et il sera important de réaliser une isolation des deux façades pour un meilleur PEB.

Toutefois, il est fort recommandé de mandater un architecte pour la réalisation du cahier des charges, les demandes d'offres, le suivi du chantier et la réception de celui-ci par la suite

Bien entendu, n'ayant pas encore de gouvernement à Bruxelles, aucune prime n'est délivrée et il est donc recommandé de ne pas réaliser le travail de façade avant la réouverture des primes. De plus, il est proposé de remplacer les châssis (privatif) en même temps que les travaux de façade.

Il est également expliqué qu'il sera bénéfique à chacun de changer les châssis afin d'obtenir un meilleur PEB pour la location des flats sachant que la location pourrait être interdite à l'avenir si le PEB est trop mauvais.

Il est également proposé d'isoler les tuyaux d'eau chaude de la copropriété.

Le syndic demandera à un prestataire de réaliser une offre pour l'isolation afin de chiffrer le travail et la faisabilité.

Le syndic fera un mail général en temps voulu dans le futur lorsqu'une offre sera approuvée pour les façades.

Concernant le visuel de l'immeuble, l'assemblée générale suggère aux propriétaires que toutes les rideaux visibles depuis l'extérieur soient blanches.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de postposer le mandat à l'architecte à la prochaine assemblée générale

12.2. Mise en peinture des communs et pose des éclairages – Mandat au conseil de copropriété

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il sera très important de réaliser la mise en conformité électrique et des éclairages.

La mise en peinture des communs se ferait après l'isolation des tuyaux d'eau chaude et ce dans la couleur blanche à tous les étages et rez-de-chaussée. L'idéal serait que cela se fasse courant 2026.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour ce point.

13. Mise à jour des coordonnées du système de parlophonie et de la revue des badges d'accès

Le syndic avait fait un mail envers tous les propriétaires dans le cadre d'un recensement de la parlophonie et des badges afin de remettre à jour toute la liste.

Malgré la demande, il a été constaté que peu de retours se sont fait. Il est précisé que suite au manque d'insécurité, les badges seront désactivés pour le 31 octobre 2025 sauf les badges qui ont été annoncés au syndic. Ce dernier est au courant que plusieurs badges n'ont pas de numéros de référence et un échange sera donc réalisé par la suite.

De ce fait, le syndic renverra une nouvelle demande à tous les propriétaires afin de bien mettre à jour la liste en question

14. Budget - majorité absolue

14.1. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

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

14.2. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Ayant un décompte trimestriel, aucun budget ne doit être établi étant donné que les copropriétaires paient un montant de charge réel. Néanmoins, nous pouvons dire que le montant budget prévisionnel 2025-2026 serait à hauteur d'environ 127.000€

14.3. Fonds de roulement

Actuellement, le fonds de roulement s'élève à 40.394,68€. Le syndic rappelle que le fonds de roulement doit correspondre à 30% du budget réalisé des 4 trimestres de l'année précédente, soit environ 38.000€. Dès lors le fonds de roulement étant supérieur à 40.000€ il est proposé de ne pas encore alimenter le fonds de roulement.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

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

Actuellement, le fonds de réserve s'élève à 41.693,56€ mais compte tenu des arriérés de charge, celui-ci est bien inférieur et avoisine les 11.000€.

Il est toutefois recommandé, dans le cadre de travaux futur, d'appeler un montant de 20.000€ pour le fonds de réserve.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve un montant de 10.000€ pour le fonds de réserve. Ceci sera appelé à hauteur de 2500€ par trimestre et divisé suivant les quotités de chacun.

15. Mandats

15.1. 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 des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

15.2. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier comme lors de l'assemblée générale précédente

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

15.3. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale fixe un montant par intervention de 10.000€ TVAC.

16. Règlement d'Ordre Intérieur

16.1. Rappel de la propreté et du respect dans les parties communes de l'immeuble

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'il va de soi que les parties communes soient respectées par l'ensemble des résidents et ce, pour la bonne entente dans l'immeuble

16.2. Modification du ROI dans le cadre du placement des caméras

Suite au placement des caméras et de l'accord de placer une pénalité en cas de constatation, le ROI sera modifié à cet effet par le syndic. Après l'approbation du conseil sur la mention notée, le syndic renverra le ROI à tous les propriétaires.

Le syndic informe également qu'il est interdit de laisser des encombrants dans les parties communes de l'immeuble.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

17. Election du Syndic - majorité absolue - Reconduction

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale reconduit le syndic Parte Bruxelles Sud pour une année supplémentaire.

Monsieur Jourdain, président de séance signera le nouveau contrat ainsi que le document RGPD.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale se termine à 19h05.



