

Association des Copropriétaires
Résidence «CROWN »
Avenue de la Couronne, 357
1150 Ixelles
BCE: 0842.156.770

Assemblée Générale Ordinaire 2^{ème} séance

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

Le mercredi 03 septembre 2024 à 18h00

Tenue dans la salle de l'agence de Ixelles, 17 Boulevard de la Plaine à 1150 Ixelles

– Prise des présences à partir de 17h45–

1. Validité de l'assemblée générale

8 Copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés.

893 quotités sur 10150 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, 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 - majorité absolue

À l'unanimité, [REDACTED] 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

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 10 mars 2025 à 9h.

En cas non-obtention du quorum, une seconde séance sera planifiée le **2 avril à 18h**.

A l'unanimité, l'assemblée décide de modifier son règlement d'ordre intérieur en changeant la quinzaine légale de l'immeuble.

A l'unanimité, l'assemblée décide de modifier sa première légale à la deuxième quinzaine du mois de mars.

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.

- Remplacement clenche de porte cassée au niveau du 1^{er}
- Ragréage, enduisage et mise en peinture murs paliers 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage dégâts des eaux
- Fixation extincteur cage escalier
- Remplacement interrupteur bouton poussoir éclairage escalier
- Relampage spot encastré 4^{ème} étage
- Relampage spot devant ascenseur dernier étage
- Remplacement plaque de faux plafond au niveau du 4^{ème} étage



- Remplacer l'interrupteur défectueux dans la cage d'escalier entre le 0 et le 1er étage
- Placer un nouveau spot entre le 2 et le 3 étage
- Rénovation du hall d'entrée
- Réglage du détecteur au 1^{er} étage
- Remplacement de tous les boutons cabine par des boutons anti-vandalisme
- Inspection des colonnes des eaux usées
- Débouchage de la colonne des cuisines
- Débouchage de la colonne principale de l'immeuble
- Installation vidéosurveillance
- Remplacement du circulateur de boucle d'eau chaude

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic informe l'Assemblée que le commissaire aux comptes externe « BCG » a vérifié les comptes de l'exercice 2024. il suggère à l'Assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au Syndic.

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

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes dans son rapport, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité pour l'exercice 2024.

c. État des arriérés de charges

Le Syndic informe qu'il annexera un PV un tableau reprenant les arrières de charges.

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 [REDACTED]@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 qu'il y a des postes ouverts à apurer au bilan :

4998001 - Intérêts de retard – 1 212.15

415003 - Ancien copropriétaire - huon orely - 648.46

415002 - Ancien copropriétaire - dubis-feron (vente 23/05/2022) - 788.81

415001 - Ancien copropriétaire - derboven georges - 199.33

Le Syndic propose de rajouter ces montants au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée décide de rajouter ces montants au fonds de réserve

Le Syndic qu'il a également un arrondi débiteur de 6.60 à l'actif du bilan, il propose de nettoyer ce montant via le fonds de réserve.

A l'unanimité, l'assemblée décide de nettoyer ce montant via le fonds de réserve.



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 – majorité des 2/3

a. Etat des sinistres en cours

I. SN494004 : Vitre de la porte d'entrée brisée

Le Syndic informe l'assemblée que le porte a été sécurisée avec une planche de bois et que le vitrage d'origine a été commandée auprès de fournisseur au vu de la remplacer.

Le Syndic a déclaré ce sinistre auprès de la compagnie d'assurance

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

b. Commissaire aux comptes

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

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Élections - majorité absolue

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

A l'unanimité, [REDACTED] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, la société « BCG » est élu.

10. Scission Patrimonia /Xior – Point d'information

Il est demandé au Syndic d'adresser un courrier à « Xior » afin de leur rappeler que le jardin commun et la grille qui y donne accès sont des parties communes et que ce n'est pas leur propriété exclusive.

En cas de non-réaction de « Xior », le conseil a mandat pour valider un conseiller juridique pour avancer dans le dossier.

11. Travaux et financements - majorité des 2/3

a. Suivi audit des canalisations - Point d'information et décision

Le Syndic informe la copropriété avoir commandé un AUDIT DES COLONNES DES EAUX USEES ET FECALES en accord avec le conseil de copropriété.



L'audit a permis d'analyser la configuration des différentes colonnes et a également permis d'analyser le niveau d'encrassement de celles-ci. Concernant les évacuations fécales, celles-ci sont légèrement encrassées par le calcaire mais présente peu de risque de former un bouchon en leur sein à cause de celui-ci à l'heure actuelle. Concernant les évacuations d'eau usée, certaines sont plus encrassées que d'autres. Les plus encrassées quant à elles risquent de se boucher à moyen terme à cause des dépôts qui y sont présents. Malheureusement nous ne sommes pas en mesure de pouvoir réaliser de curage au niveau des différentes colonnes à cause de la succession de coudes et de baïonnettes consécutifs. Nous risquerions grandement de créer des infiltrations pendant le traitement de ces dernières.

La meilleure solution pour curer ces colonnes est de prévoir la réfection complétée du réseau d'égout dans le commerce du rez-de-chaussée.

A l'unanimité, l'assemblée redonne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre d'un architecte pour avancer dans ce dossier.

b. Chaufferie - Point d'information et décision

Le Syndic informe qu'en cours d'année, le chauffagiste a remarqué que la pression du chauffage était assez basse. Cela faisait 3 fois sur 2 mois qu'il devait intervenir pour remettre de l'eau. En investiguant, il a pu remarquer que le corps de chauffe est percé et qu'il fallait prévoir le remplacement de la chaudière.

L'expert « Deplasse » a été mandaté pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres pour répondre au besoin de la copropriété.

Le bureau « Deplasse » est présent en assemblée pour présenter les offres et le cahier des charges.

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider l'offre de Bwarm.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer ces travaux via le fonds de réserve du bâtiment avant.

Abstention : Hubert

c. Travaux d'isolation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble – point d'information et décision éventuelle

A l'unanimité, il est demandé au Syndic de prévoir un audit gratuit avec « Homegrade ».

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Nettoyage	Clean&Co
Conteneurs poubelles	Bruxelles Propreté
Eau	Vivaqua
Ascenseur	Lift-UP
Assurance incendie	AG Insurance
Syndic	Couet&Associés



b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic informe la copropriété avoir réalisé un budget des dépenses de la copropriété sur base de l'exercice écoulé. Ce budget s'élève à 75000€, il est identique à l'année précédente.

À l'unanimité, l'assemblée valide un budget de 75000euros.

c. Fonds de roulement

Le Syndic informe les copropriétaires que le fonds de roulement s'élève à la date du jour à 34937.43€.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter son fonds de roulement.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

Le Syndic informe les copropriétaires que le fonds de réserve ordinaire s'élève à 3455€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau.

Le Syndic informe les copropriétaires que le fonds de réserve bâtiment avant, c'est-à-dire rez commercial compris, s'élève à 131.846€.

À l'unanimité l'Assemblée décide d'augmenter ce fonds de 20000euros sur l'année comme les années précédentes.

13. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

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.

b. Changement de fournisseur régulier en cours d'année - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, l'assemblée générale accepte de donner mandat au conseil pour changer de fournisseur régulier en cours d'année.

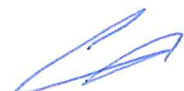
À l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour que le conseil de copropriété change des prestataires en cours d'année.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'assemblée donne un mandat de 10000euros pour intervention au conseil de copropriété.

14. Election du Syndic – (majorité absolue)

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle, 161 bte68/bâtiment N, 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro



Boulevard de la Plaine, 17
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Fax : 02 644.58.30

Web : www.couet.be

0898.261.372, et représenté par [REDACTED] est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30.

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