

Association des Copropriétaires
COURONNE 66
Avenue de la Couronne 66
1050 Ixelles
BCE: 0768.674.322

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16/04/2025

Tenue en visioconférence

1. Validité de l'assemblée générale

5 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés.

922 quotités sur 998 sont présentes ou représentés.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Absent : VAN WALLENDael MARIE (76)

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

Madame Gillès est nommée Présidente de séance.

Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

La résolution est adoptée à la majorité requise.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO – modification de la quinzaine - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 1^{er} mercredi de la 2^{ème} quinzaine du mois d'avril, soit mercredi 15 avril 2026, en visioconférence, 19h30 prise des présences.

La résolution est adoptée à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés.

4. Comptabilité – majorité absolue

a. Rapport du Commissaire aux Comptes, information.

Le syndic donne la parole à monsieur Renard et au conseil de copropriété, qui a relu l'ensemble des documents comptables fournis suite à la reprise de la gestion de l'immeuble, et la création dans le logiciel comptable.

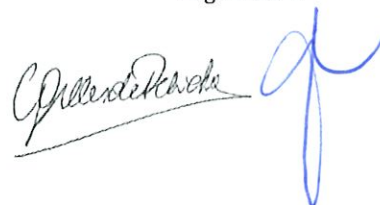
Monsieur Renard indique que la comptabilité est en ordre.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan arrêtés au 31.12.2024, décharge au Syndic

A la majorité requise, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice arrêté au 31.12.2024.

c. Etat des arriérés de charges, information.

Sur base de ce qui a pu être établi, l'arriéré arrêté au 31.12.2024 était de 4819.49€



Voir	Copropriétaire	Débit (€)	Crédit (€)	Solde (€)
☐	13240004 - DEL MARMOL / GILLES DE FELICHY EDOUARD / CAROLINE - 2A	2 077.86	650.00	(D) 1 427.86
☐	13240005 - GILLES DE FELICHY CAROLINE - 3A	2 143.72	2 115.98	(D) 27.74
☐	13240001 - REMARD FREDERIC - RDCA	891.50	451.70	(D) 429.80
☐	13240002 - VAN WALLENDIAEL MARIE - RDCB	641.91	404.11	(D) 237.80
☐	13240003 - VANDERHOFSTADT JOSINE - 1A	2 091.38	1 849.58	(D) 441.80
☐	13240006 - VERMEULEN EVA - 4A	3 640.32	2 809.12	(D) 831.20

Total solde débiteur :	3 396.20
Total solde créditeur :	0.00
Total :	11 486.69 8 090.49 (D) 3 396.20

Le syndic informe l'assemblée générale qu'au 31.03.2025, l'arriéré était redescendu à 3396.20€, sur base d'un budget établi à 20.000€ (validé au point 12.b. du présent PV)

d. Nettoyage bilantaire

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas lieu de faire de nettoyage bilantaire à l'heure actuelle.

5. Procédures judiciaires en cours – informatif

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a, à ce jour, aucune procédure en cours ni à l'encontre ni à l'initiative de la copropriété.

6. Sinistres - état des sinistres en cours - informatif

Le syndic n'a pas connaissance de nouveau sinistre survenu au sein de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété pour sa gestion.

b. Commissaire aux comptes

A la majorité requise, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes pour sa gestion.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, l'assemblée générale donne décharge au syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

Les candidats sont les suivants :

- Mme Vanderhofstadt
- Mme Gillès

A la majorité requise, l'assemblée générale nomme les candidats comme membres du conseil de copropriété.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Monsieur Renard est nommé commissaires aux comptes pour l'exercice 2025.

9. Travaux

a. Mise en conformité de l'électricité des communs – obligation légale

Le syndic informe l'assemblée générale des nouvelles conditions concernant les parties communes des copropriétés, passées depuis juin 2023 en 'non résidentiel'. Cette modification implique la révision tous les 5 ans de ce certificat.

Il semble que des travaux de rénovation aient été réalisés, à l'exception de la cave, mais à la connaissance de madame Vanderhofstadt, il n'y a pas eu de réception de ces travaux délivrant un CE.

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

b. Rénovation & isolation de la toiture – majorité 2/3

Le syndic a communiqué les devis établis par SOS ROOF et Renova+ à l'ensemble des copropriétaires.

A la majorité requise, l'assemblée générale approuve la réalisation de ces travaux.

➤ Choix de l'entreprise : Renova+.

➤ Budget : 34.613,24€ TTC en mars 2025

➤ Financement : par appel de fonds de réserve de 35.000€ à étaler sur 12 mois. Le syndic transmettra le premier appel, et demande aux copropriétaires d'établir un ordre permanent pour les mois suivants.

L'assemblée générale demande que des débords de couvre-murs soient prévus afin d'anticiper une isolation future des façades.

Concernant les primes de la région Bruxelloise, la situation est inconnue à ce jour. Etant donné que lors de l'introduction de la prime, le PV d'AG doit être daté de moins d'1 an, l'ensemble des points liés à cette demande de prime seront repris lors de la prochaine AGO.

c. Rénovation & isolation de la façade arrière – majorité 2/3

Le syndic informe l'assemblée générale, que suite au passage sur place avec SOS ROOF afin de faire établir les devis, il a été indiqué que la façade ne nécessite pas de réfection particulière à ce jour.

L'isolation quant à elle, est une question de choix.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide de ne pas effectuer ces travaux, et reporte le point à une AG ultérieure, son objectif étant de réinjecter les primes éventuelles de la toiture dans ces travaux.

d. Châssis (ventilation des caves) en mauvais état : possibilité d'y mettre des grilles (et nouveau cadres

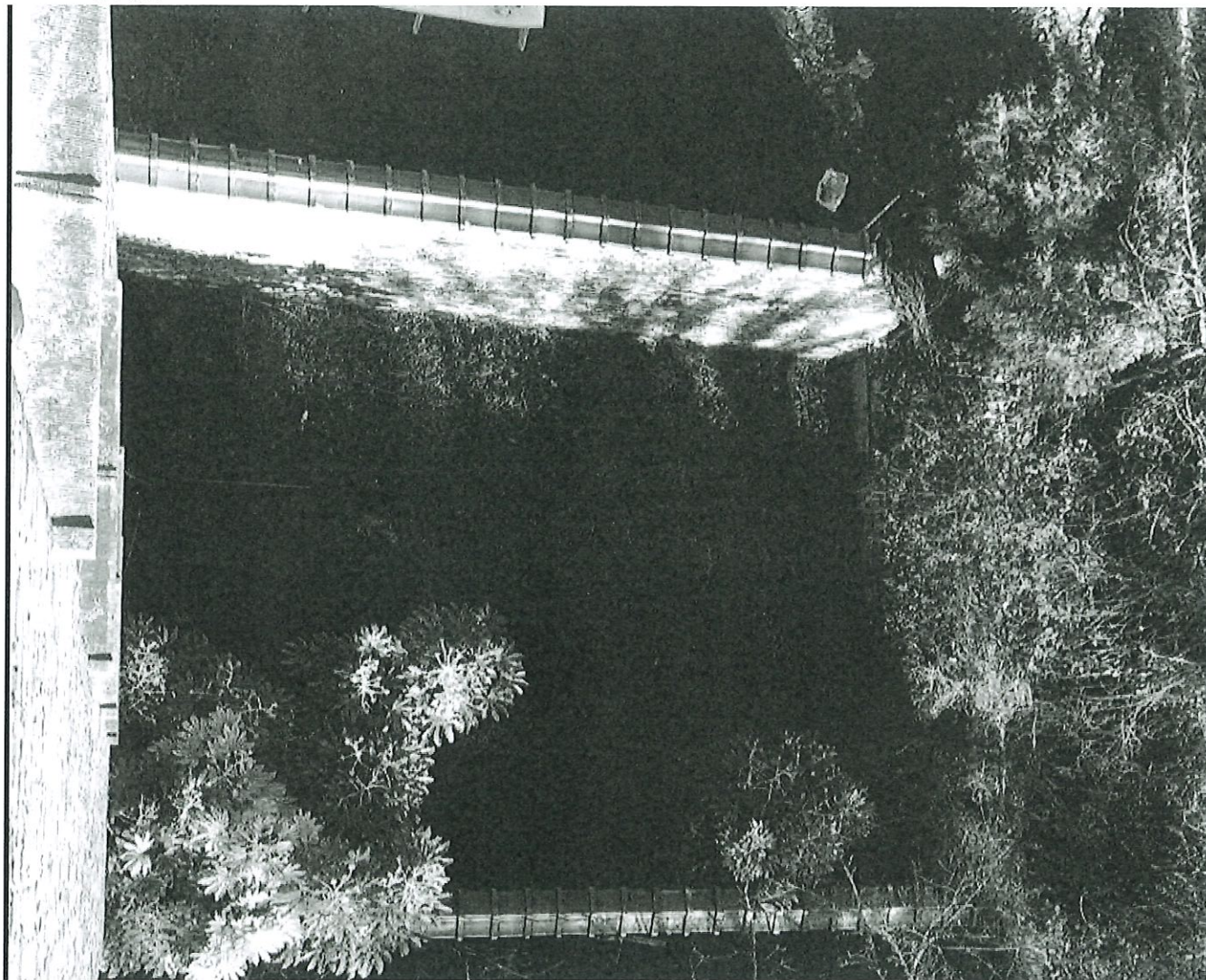
L'assemblée générale approuve le remplacement des vieux châssis existants par des plaques en métal perforé afin d'assurer la ventilation des sous-sols, mais d'empêcher un accès à l'immeuble par ces soupiraux.

Monsieur Del Marmol se charge de faire exécuter ce travail et rentrera la note de frais y relative auprès du syndic, après transmission préalable du budget.

e. Réfection mur du jardin – majorité absolue

Le syndic communique les photos du jardin et du mur mitoyen prises en date du 14/03/2025.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide de ne rien faire pour le moment. La situation sera révisée à la sortie des locataires du RDC arrière (2027).



10. Acte de base : Mise en conformité des statuts à la loi – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels - majorité absolue

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote, point reporté à une AG ultérieure.

11. Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels. Information et décision, majorité absolue.

Résolutions n'ayant pas fait l'objet d'un vote, points reportés à une AG ultérieure.

a. Articles à valider

- I. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis
- II. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert
- III. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes

Signature

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

- I. Mise en place d'un contrat d'entretien annuel des canalisations
L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise en charge de cet entretien, a priori DMO.
- II. Mise en place d'un service de nettoyage
L'assemblée générale approuve la mise en place du contrat auprès de Lys Services pour un passage 2x par mois au prix de 139€ htva.
- III. Révision des contrats existants
L'assemblée générale maintient les contrats en cours.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic a communiqué les décomptes auprès de chaque copropriétaire. Le budget de 2024 était de 18.558€.

L'assemblée générale approuve à la majorité requise, le budget de 20.000€ par an.

Les provisions mensuelles seront donc à payer pour le 5 de chaque mois sur le compte de la copropriété.

Récapitulatif des montants mensuels :

MODIFICATION DES MONTANTS
EXERCICE 2025
MONTANT : 20 000,00 €

<< Retour

IMPRIMER SELON CHARGES EN COURS

IMPRIMER SELON BUDGET

ENREGISTRER

1 COURRIER PROVISIONS

EMAIL

33 APPAREILS PROVISIONS

A partir du :

Nb jours échéance :

Copropriétaires

Type de calcul :

Calcul normal

Nature	Quotités	Répartition (€)	
		Pro. annuelles	Pro. mensuelles
APPARTEMENT 1A 13240003 VANDERHOFSTADT JOSINE - du 01/01/2025 au 31/12/2025	204	4 086.17	340.69
APPARTEMENT 2A 13240004 DEL MARMOL / GILLES DE PELICHY EDOUARD / CAROLINE - du 01/01/2025 au 31/12/2025	204	4 088.17	340.68
APPARTEMENT 3A 13240005 GILLES DE PELICHY CAROLINE - du 01/01/2025 au 31/12/2025	204	4 088.18	340.68
APPARTEMENT 4A 13240006 VERMEULEN EVA - du 01/01/2025 au 31/12/2025	203	4 068.14	339.01
APPARTEMENT RDCA 13240001 RENARD FREDERIC - du 01/01/2025 au 31/12/2025	107	2 144.29	178.69
FLAT RDCB 13240002 VAN WALLENDIAEL MARIE - du 01/01/2025 au 31/12/2025	76	1 523.05	126.92
Total :	998.00	20 000.00	1 666.67

[Signature]

c. Fonds de roulement

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de roulement au 31/12/2024 est de 5.500€.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

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

Le syndic informe l'assemblée générale que le minimum légal est de 5% du montant des charges annuelles.

Cfr point 9.b. du présent PV : à la majorité requise, l'assemblée générale approuve la constitution d'un fonds de réserve de 35.000€ pour les travaux de rénovation de la toiture, à étaler sur 12 mois, soit les montants mensuels suivants (à partir de mai 2025) :

APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...			2 916.67
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240001 : RENARD FREDERIC		312.72
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240003 : VANDERHOFSTADT JOSINE...		596.19
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240004 : DEL MARMOL / GILLES DE PELICHY EDOUARD ...		596.19
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240005 : GILLES DE PELICHY CAROLINE...		596.19
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240006 : VERMEULEN EVA		593.27
APPEL FDS RESEVE TRAVAUX TOITURE (05/2025)...	13240002 : VAN WALLENDael MARIE...		222.11

13. Election du Syndic – majorité absolue

À la majorité requise, le Syndic ALTf4 est réélu aux même conditions pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Tous les points ayant été traités, l'assemblée générale est levée à 19h30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président de séance et par le secrétaire (Syndic) ;

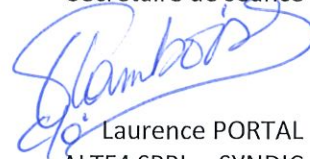
Fait à Rixensart, le 16 avril 2025

Président de séance

Gillès de Pélichy Caroline



Secrétaire de séance



Laurence PORTAL
ALTf4 SPRL – SYNDIC

Valérie IPI 514 011
Syndic ALTf4 sprl
Av. des Tourterelles 25
1330 Rixensart
E.: valerie.tamboise@altf4.com
IPI 503.084