

Association des Copropriétaires  
Résidence galaxy  
219, avenue De Fré  
1180 Bruxelles  
BCE : 0834.610.962

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mercredi 5 juin 2019 à 18h00

Tenue dans les bureaux du Syndic 142 rue de Stalle à 1180 Bruxelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

6 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

552 quotités sur 1.000 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 Mr Peremans 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

jeudi 07 mai 2020, même endroit, même heure 18 h La première quinzaine de juin est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

➤ Vote :

POUR : 552/552 . èmes

CONTRE : èmes

ABSTENTIONS : /èmes

La proposition est n'est pas approuvée à la majorité requise

4. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

L'entretien du groupe de ventilation s'est fait ce jour par la firme JMD

La réception de la régularisation a été effectuée juin 2018.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Suite aux problèmes rencontrés avec l'envoi des charges aux copropriétaires possédant plusieurs lots et par rapport aux charges établis précédemment par l'ancien syndic BGIS Mr Peremans conteste encore les charges reçues qui ne correspondent pas aux divers lots vis-à-vis des paiements de provisions effectuées.

D'autre part une correction au niveau de l'appel spécial « boeler » repris dans les charges à été calculé en 1000<sup>èmes</sup> au lieu de 955<sup>èmes</sup>

Mr Saeremans à obtenu que les corrections soit encore faites ce jour et pour lequel il propose à l'A.G. un exemple de décompte rectifié qui sera après un dernier contrôle envoyé aux copropriétaires pour lundi 10 juin 2019.

En ce qui concerne les décomptes de Mr Peremans et Batimo Mr Saeremans à établi la répartition en exel qui lui permettra de contrôler les décomptes avant envoi.

Suite aux informations reprises ci-dessus et du rapport du Commissaire aux comptes, Remarques : il y a eu deux paiement à EMS de 26 € la comptable demandera le remboursement à la firme.

Il faut également rembourser les deux factures voir les conditions contrat BGIS.

**Remarques : les copropriétaires demandent que les décomptes soient établis pour 15 mars au plus tard. Que lots soient séparés appt et garages pour un même propriétaire et c'est sous ces conditions que le contrat du syndic pourrait être renouvelé pour l'exercice 2019**

il est proposé à l'Assemblée d' approuver sous réserve du rapport du Commissaire et des corrections à apporter au decompptes des charges cloturés au 31.12.2018

➤ Vote :  
POUR : 552/552.<sup>èmes</sup>  
CONTRE : <sup>èmes</sup>  
ABSTENTIONS : /<sup>èmes</sup>

La proposition est approuvée à la majorité requise

c. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Pas de changement de fournisseurs

d. Clause pénale mauvais payeurs – majorité des 4/5

Afin d'uniformiser les procédures et d'être plus efficace le syndic propose de remplacer par défaut la clause prévue à l'acte de base par celle-ci. L'objectif principal étant de sanctionner les mauvais payeurs par des indemnités, mais également de provisionner les éventuels frais de justice que la copropriété devra prendre à sa charge si elle décide d'attaquer en justice un mauvais payeur.

« Chaque copropriétaire doit payer les appels de provisions et décomptes dans les 15 jours à partir de l'envoi des documents. Un copropriétaire en défaut de paiement se verra envoyer un premier rappel de paiement. Celui-ci lui est facturé € 15 par le syndic à charge privative du défaillant. Faute de paiement, 15 jours après le premier rappel, le syndic lui adressera un deuxième rappel par voie recommandé. Le frais de € 25 majoré des frais d'envois sont imputés privativement à charge du défaillant. Si la dette n'est toujours pas intégralement résorbée, 15 jours plus tard le dossier est transféré à l'avocat. Le syndic imputera à nouveau à charge du défaillant, le montant forfaitaire de € 100 pour le transfert du dossier et charge de travail. À partir de la date de transfert

vers l'avocat, la dette est majorée forfaitairement de 15%, c'est également à partir de cette date que commence à courir les intérêts de 12% / an jusqu'au remboursement intégral de la dette, ceci comprend également tous les appels de provisions et décomptes exigibles après la naissance de la dette, mais impayés. Ces majoration et intérêts sont au bénéfice intégral de la copropriété. Il est rappelé que les frais d'avocat pour mise en demeure, ainsi qu'assignation sont à charge de la copropriété. »

Report à l'A.G. 2020

➤ Vote :  
POUR : 552/552. èmes  
CONTRE : èmes  
ABSTENTIONS : /èmes

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

Décharges et quitus - majorité absolue

e. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

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

f. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

➤ Vote :  
POUR : 552/552. èmes  
CONTRE : èmes  
ABSTENTIONS : /èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

6. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité des 3/4

Pas de Coseil de Copropriétaires

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

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

7. Adaptation de la nouvelle loi sur la copropriété 18 juin 2018 – Majorité absolue

a. Adaptation des statuts - Mandat éventuel à un juriste

b. Révision du règlement d'ordre intérieur et du règlement de copropriété

c. Financement entre 500 € et 700 € maximum sous réserve d'offre à recevoir

➤ Vote :  
POUR : 552/552. èmes  
CONTRE : èmes  
ABSTENTIONS : /èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise



8. Budget – majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 28.716,92. Les provisions trimestrielles resteront de 4 x 5.500,00 € voir décision point b.

b. Fonds de roulement

En date du 31/12/2018 le fonds de roulement s'élevait à € 12.000 €.

Sur base de 4/12 ièmes des frais courants annuels de 2018 soit 28.716 € = 9.572 € et des appels de provisions de charges de 4 x 5.500 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel et des appels de provisions

➤ Vote :

POUR :	552/552. èmes
CONTRE :	èmes
ABSTENTIONS :	/èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

c. Fonds de réserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 0

*À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'appliquer la règle de dérogation à la constitution d'un fonds de réserve voir ci-dessous au point d.*

d. Dérogation à la constitution du Fonds de Réserve – majorité de 4/5

➤

Vote :	
POUR :	552/552. èmes
CONTRE :	èmes
ABSTENTIONS :	/èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

14. Mandats

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

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat aux propriétaires pour valider un changement de fournisseur régulier.

b. . Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 3/4

Pas de conseil de copropriété

c. Mandat au Syndic pour procéder contre tout tiers défaillant par voie judiciaire – majorité absolue.

L'Assemblée Générale unanime suivant la loi de juin 2018 autorise le Syndic à agir en justice contre tout tiers défaillant, après rappels et mise en demeure.

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

À l'unanimité le Syndic est réélu. Pour l'exercice 2019/2020

➤ Vote :

POUR :	552/552 . èmes
CONTRE :	èmes
ABSTENTIONS :	/èmes

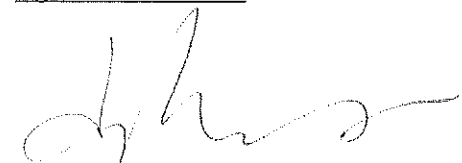
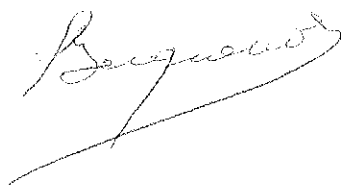
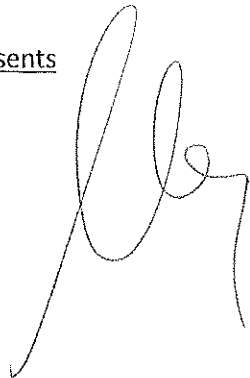
La proposition est approuvée à la majorité requise

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

## CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE.

Entre les soussignés :  
D'une part :

- A. L'Association des Copropriétaires de la Résidence « GALAXY » Av de Fré, 219 à 1180 Bruxelles  
Inscrite à la BCE sous le numéro 0834.610.962 présentée par  
..... Président(e) du Conseil de Copropriété dûment  
mandaté(e) par l'Assemblée des Copropriétaires en  
**AG du 9 mai 2019**

ci-après dénommée l'A.C.P.

d'autre part :

- B. La s.p.r.l. Couet & Associés dont le siège social est établi Ch de Tervuren, 147 à 1410  
WATERLOO BCE 0898.261.372 Agréation IPI 500 457-505 726-506 967-5110648  
[www.couet.be](http://www.couet.be)

ci-après dénommée le syndic

Il est convenu entre les parties que la gestion des parties communes (les parties privatives étant exclues) soit confiée au syndic défini sous B supra en vertu des pouvoirs conférés au Conseil de Copropriété, selon les conditions suivantes :

### ARTICLE 1 : CONVENTION.

Le mandat de syndic sera conforme aux prescriptions de l'Acte de Base, du règlement de copropriété, des décisions d'Assemblée Générale et aux clauses du présent contrat.

**sprl COUET & ASSOCIES** s'engage à assurer sa mission en bon père de famille et en conformité avec la législation en cette matière et aux recommandations émises par l'Institut professionnel des agents immobiliers

Une police d'assurances aux frais du gérant a été souscrite auprès de l'IPI afin de couvrir les risques professionnels et les engagements pris par lui.

### ARTICLE 2 : DUREE.

La première convention est valable pour une période d'un an prenant cours 09 mai 2019 jusqu'à la prochaine A.G. 05.2020 avec possibilité de renonciation de part et d'autre, moyennant préavis de trois mois, à signifier par lettre recommandée.

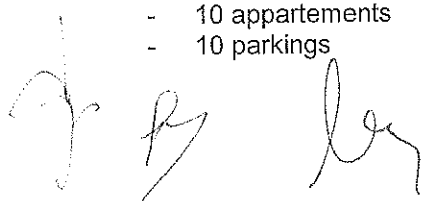
Le contrat sera reconduit par l'Assemblée Générale pour des périodes successives de 1 an.

En cas de non reconduction du mandat par l'Assemblée Générale, la fin du contrat est fixée à 3 mois après ladite Assemblée.

### ARTICLE 3 : DESCRIPTION.

La copropriété est composée de :

- 10 appartements
- 10 parkings



#### ARTICLE 4 : REMUNERATION.

Toutes taxes légales comprises, la rémunération de gérance est fixée comme suit :

Index du mois de décembre 2018

Mensuel : **241,78 €** exempt de TVA à répartir suivant la clé de répartition prévue dans l'acte de base

##### **Prix incluant**

- Organisation de l'Assemblée Générale (1x par an) vérification validité, secrétariat,
- Exécution des décisions de gestion courante prises à l'Assemblée Générale
- Participation aux réunions du Conseil de copropriété (4x par an)
- Gestion des charges courantes :  
ouverture d'un compte, tenue de la comptabilité, paiement des fournisseurs,
- Décompte des charges, appels de fonds
- Souscription des assurances
- Déclaration sinistres aux assurances pour les parties communes
- Conservation des parties communes : entretien, petites travaux et urgences.

##### ***Voir détail à l'Article 5***

##### Frais administratifs :

Calcul mensuel forfaitaire de 80,60 € pour l'envoi du courrier, téléphone etc ...

Les frais d'envoi et de photocopies des convocations et procès-verbaux des Assemblées sont en supplément et en fonction du volume.

##### Honoraires exceptionnels :

Dans le cas de travaux extraordinaires « renouvellement toiture, travaux terrasses, ravalement de façades », demandés par l'Assemblée générale nécessitant

- l'établissement d'un cahier de charges,
- le recueil des devis,
- présentation du dossier aux copropriétaires,
- surveillance et réception des travaux,

il pourra être convenu et acté au préalable, entre parties en Assemblée générale, d'une rémunération entre

1 et 5% suivant la taille du chantier et la contribution requise du syndic pour la définition, planification, l'exécution et le suivi des travaux à caractère exceptionnel.

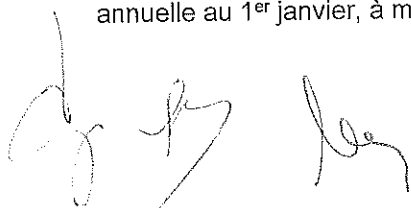
##### Prestations exceptionnelles à charge de la copropriété

Gestion dossier sinistres	150 €	
Assemblée Générale extraordinaire (en cas de quorum non atteint à la 1 <sup>ère</sup> AG)		200 €
Recherches de documents auprès des administrations (par administration)		40 €
Constitution de dossiers contentieux ou recouvrement des charges		80 €
Représentation de la copropriété en cas de litige (par heure au tribunal)		40 €

##### Prestations exceptionnelles à charge individuelle

Visite suite à une demande à titre privé	25 € +
déplacement	
Etablissement de comptes supplémentaires ou spéciaux à titre privé :	75 €
Envois supplémentaires de documents administratifs :	suit volume
Envois des renseignements légaux pour mutations (par destinataire)	120 €

La rémunération et les frais administratifs seront liés à l'index des prix de détail : la révision sera annuelle au 1<sup>er</sup> janvier, à moins que la législation en vigueur n'en établisse le mode de variation.



## **ARTICLE 5 :**

Le syndic sera chargé de gestion administrative, comptable et technique selon les conditions générales ci-après :

### **Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire.**

- Etablissement des ordres du jour avec l'accord du Président du Conseil de Copropriété.
- Envoi des convocations (15 jours avant la réunion ou suivant les prescriptions de l'Acte de Base), établissement de la liste des présences et préparation des dossiers nécessaires à l'Assemblée.
- Secrétariat et rédaction du procès-verbal de la séance.
- Exécution des décisions correspondant à une gestion habituelle (application du règlement d'Ordre Intérieur).
- Tenue des registres de procès-verbaux et envoi d'un exemplaire à chaque propriétaire.

### **Conseil de Copropriété.**

- Présence aux réunions, à la requête du Conseil (4x par an).
- Contacts réguliers avec le Président ou les membres du Conseil.

### **Comptes de charges courantes.**

- Envoi des appels de paiement et des décomptes de charges,
- surveillance des paiements, rappels, mises en demeure et gestion des dossiers contentieux.
- Tenue de la comptabilité relative à la copropriété et aux copropriétaires à partir d'un compte bancaire ouvert au nom de la copropriété : compte « fonds de roulement et d'un compte « fonds de réserve »
- Appels de fonds de répartition sur décision de l'Assemblée Générale.
- Vérification et paiement des factures établies au nom de la copropriété.
- Gestion du compte financier de l'immeuble et établissement de décomptes de frais trimestriels.
- Annuellement, remise de tous les documents comptables au Commissaire aux Comptes (15 jours ouvrables avant la réunion de l'Assemblée Générale Statutaire)
- Vérification des décomptes des paiements et imputations à la fin de chaque trimestre dans les bureaux du syndic pour approbation bilan, résultat et présentation.
- Les prestations comprennent le relevé et le calcul de la répartition des consommations de chauffage et de l'eau chaude des parties privatives.

### **Assurances :**

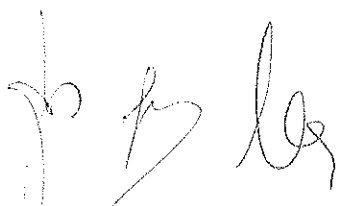
- Souscription et/ou modification des polices, avec l'accord du Conseil de Copropriété.
- Déclaration des sinistres à la Compagnie d'Assurances, assistance aux expertises et négociations.

### **Contentieux :**

- Tout litige de nature juridique sera confié à l'avocat de la copropriété, désigné, le cas échéant, par le Conseil de Copropriété, et notamment les litiges entre les copropriétaires et tout autre dans lequel le syndic représente en demande ou en défense.
- Représentation de la copropriété dans tous les cas civils.
- Recouvrement de charges et créances dont la récupération nécessite des lettres de rappel, mises en demeure et/ou la constitution de dossiers contentieux.

### **Mutations :**

- Renseignements à fournir aux négociateurs, aux acquéreurs et aux notaires.
- Opposition à la remise de fonds au vendeur à titre onéreux.
- Etablissement de comptes de prorata entre acquéreur et vendeur.





## CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES.

### Entretien :

- Souscription des contrats usuels avec l'accord du Président et surveillance de leur bonne exécution.
- Visite des locaux communs et cas urgents
- Exécution des réparations de petit entretien ou celles présentant un caractère d'urgence, tant dans les communs que dans les parties privatives pour autant que l'incident qui y survient, risque d'altérer le patrimoine commun.
- Le syndic aura la faculté de faire exécuter les petits travaux considérés comme urgents ou indispensables par le Conseil de Copropriété et après accord de celui-ci.
- Accomplissement de toutes obligations sociales et fiscales ainsi que de toutes les formalités avec les administrations publiques.

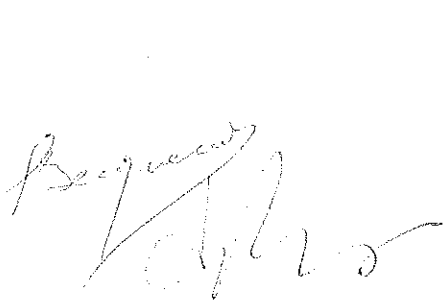
La gestion de l'immeuble se fait en français. Toute traduction peut être demandée par un copropriétaire, à charge de la copropriété, si celle-ci doit être faite pour les documents officiels et dans une des langues officielles de la région. Cette traduction sera fournie dans un délai raisonnable.

### ARTICLE 6 : FIN DE MISSION.

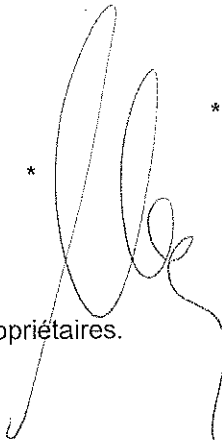
En cas de résiliation du présent contrat par l'une ou l'autre des parties pour quelque cause que ce soit, les comptes de la copropriété et tous les documents relatifs à l'immeuble en possession COUET & Associés SPRL seront remis au Président du Conseil de Copropriété ou à son mandataire, dans un délai maximum de 30 jours, à compter de l'échéance du préavis.

spri **COUET & Associés** sera libéré de toute obligation et responsabilité lorsque les comptes auront été approuvés par le Commissaire aux Comptes et que la décharge aura été octroyée par l'Assemblée Générale ou son mandataire.

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl ([www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

  
Pour la Communauté des Copropriétaires.

Uccle

  
Pour Le Syndic  
Romain Moortgat  
Directeur agence

Le Président du Conseil de Copropriété

Fait à Brugelles, le 5/6/2019

# Feuille de présence

---


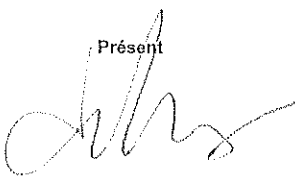
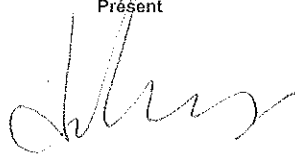
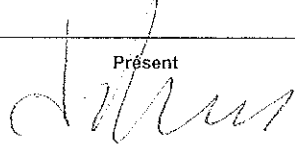
**Assemblée générale du 09/05/2019**

---

**GALAXY Avenue de Fré, 219 1180 Uccle 01/01/2019 -  
31/12/2019**

**COUET & ASSOCIES sprl**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

LIPSZYC Michel <i>EDAIL</i>	197 (COMMERCE Bureau) 5 (PARKING G8) 5 (PARKING G7)  Total : 207	Présent 	Procuration
LOUIS - LEOPOLD	94 (APPARTEMENT C2/3) 0 (CAVE Cv6)  Total : 94	Présent	Procuration
PEREMANS Didier <i>EDAIL</i>	88 (APPARTEMENT A3) 5 (PARKING G4) 0 (CAVE Cv4)  Total : 93	Présent 	Procuration
S.A. APTITUDES MONSIEUR DIELENS	66 (APPARTEMENT A0) 5 (PARKING G9) 0 (CAVE Cv5)  Total : 71	Présent	Procuration
S.A. BATIMO <i>EDAIL</i>	95 (APPARTEMENT B3) 5 (PARKING G3) 0 (CAVE Cv8)  Total : 100	Présent 	Procuration
S.A. BATIMO 2 <i>EDAIL</i>	5 (PARKING G2)  Total : 5	Présent 	Procuration
Totaux :	1000.000	11	