

Association des Copropriétaires
Résidence «Galaxy»
219, Avenue De Fré
1180 Bruxelles (Uccle)
BCE : 0834.610.962

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 5 octobre 2020 à 18h00

Tenue dans les bureaux du Syndic Couet sis rue de Stalle, 142 à 1180 UCCLE

1. Validité de l'Assemblée Générale

9 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

850 quotités sur 1000 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 Monsieur 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 mercredi 2 juin 2021, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

Le syndic informe l'Assemblée qu'outre la gestion quotidienne, rien de particulier n'est à signaler.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur Libertalis a remis un rapport en date du 4 octobre 2020. Le rapport a été envoyé à tous les copropriétaires par voie électronique. Monsieur Libertalis approuve sous réserve les présents comptes arrêtés au 31/12/2019.

Des précisions sont demandées quant à une facture d'honoraires de B&J Facility, les frais d'archivages et l'abonnement Proximus pour l'ascenseur.

Le syndic donne des précisions sur ces 3 points.

Suite aux précisions données, Monsieur Libertalis invite à approuver les présents comptes arrêtés au 31/12/2019, car ils sont conformes à la réalité.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/19 au 31/12/19)

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

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic signale qu'au 31/12/2019, il y avait un arriéré de 12.369,62€.
Heureusement, à la date du 2/10/2020, les arriérés ne sont plus que de 2.356,76€.
Seuls, deux copropriétaires ont encore des arriérés de charge.

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

a. Etat des sinistres en cours

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il n'y aucun sinistre en cours.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 2/3)

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 de propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défaillants 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.

Décision unanime.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 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€.

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.

Ce point sera mis à l'ordre du jour annuellement.

Décision unanime.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes



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

b. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité des 2/3, élection des membres - majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas constituer de Conseil de Copropriété.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

Point sans objet

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

À l'unanimité, l'Assemblée valide la candidature de la société Immo KMR pour l'analyse des comptes du prochain exercice.

10. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider – majorité absolue

a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.
L'assemblée générale fixe la première quinzaine de juin pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. Décision unanime.

b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis.

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de 10000€. ~~Van~~
~~dernier~~

Décision unanime.

c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide ne pas statuer sur ce point.

Décision unanime.

d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,

- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

e. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018.

Sous réserve de modification dans l'année, l'assemblée générale valide le projet global. Décision unanime.

11. Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic.

Point sans objet. ROI a déjà été mis à jour. Point 10 e. ci-dessus.

12. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

Entretien du jardin : haies et pelouses (demande de Monsieur Dillens).

Une lettre recommandée sera envoyée aux voisins afin qu'il coupe et entretienne la haie.

Si aucune réponse n'est reçue endéans une quinzaine de jour, le syndic contactera le service médiation de la Commune d'Uccle.

Du côté du jardin de la société Organica, le propriétaire Monsieur Lipszyc demande d'élaguer l'arbre, les locataires devront être prévenus. Quant à la clôture avec les 2 voisins, il faudra vérifier si elle se trouve sur notre propriété ou sur celle des voisins. Si elle se trouve de notre côté, faire élaguer aux frais du propriétaire du rez, si non, la même procédure sera appliquée comme pour le jardin de M. Dillens.

13. Budget – majorité absolue

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

Contrôle ascenseur : Konhef

Entretien/réparation ascenseur : Schindler

Téléphone ascenseur : Proximus

Entretien installations électriques : Belmatix

Contrats d'entretien chauffage : Matec

Entretien ventilation : JMD-Ventilation

Entretien Porte de garage : Portomatic

Nettoyage : B'Age Cleaning

Eau : Vivaqua
Electricité : Total Gaz and Power Belgium
Relevé des compteurs : Aquatel
Syndic : Couet & Associés

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 28.178,33€. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles resteront de 4 x 5.500€, comme l'an dernier.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2019, le fonds de roulement s'élevait à 12.000€
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 20% du budget annuel qui est de 29.011€, soit 5802.20€.

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

d. Fonds de réserve (sauf dérogation)

Le fonds de réserve ordinaire n'a pas été constitué.

À l'unanimité l'Assemblée décide d'appliquer la règle de dérogation à la constitution d'un fonds de réserve.

14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - 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 – majorité absolue

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

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

Non applicable, car pas de Conseil de Copropriété.

15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue
À l'unanimité le Syndic est réélu.

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

