

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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 2 juin 2022 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.

809 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 Lipszyc 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 7 juin 2023, 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

5.1 Rapports des Commissaires aux Comptes

Les rapports des Commissaires aux Comptes, Messieurs Cliquet et Kroner d'Immo KNR, chargés de la vérification des comptes de 2020 et 2021, ont été envoyés aux copropriétaires avec la convocation à l'Assemblée Générale.

Les Commissaires aux Comptes indiquent dans leurs rapports que les documents et explications reçus pour ces vérifications ont été clairs, nets et précis.

Ils suggèrent que les soldes anciens doivent être répartis et apurés ou affectés au fonds de réserve. Il leur paraît opportun de proposer cette action au vote de l'Assemblée.

La tenue actuelle de la comptabilité répond aux prescrits de la réglementation édictée par la loi du 2 juin 2010 complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012, relative aux obligations comptables en copropriété.

Par conséquent, les comptes des exercices comptables de 2020 et de 2021 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, ils proposent à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021 et de donner décharge au syndic pour ces exercices.

5.2 Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (périodes du 01/01/20 au 31/12/20 et 01/01/21 au 31/12/21)

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

5.3 Etat des arriérés de charges

Le syndic déclare qu'il n'y a pas d'arriérés de charges.

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 Décharges et quitus - majorité absolue

7.1 Décharge et quitus aux Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés aux Commissaire aux Comptes pour leur mission.

7.2 Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

8 Elections - majorité absolue

8.1 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.

8.2 Election des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

Point sans objet

8.3 Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

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

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

9.1 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.

9.2 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 1000€.
Décision unanime.

9.3 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.

9.4 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.

10 Budget – majorité absolue

10.1 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

10.2 Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 33.500€ (suggestion faite par les Commissaires aux Comptes dans leur rapport).
Les nouvelles provisions trimestrielles seront calculées sur cette base.

10.3 Fonds de roulement

En date du 31/12/2021, le fonds de roulement s'élevait à 12.000€
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 1/3 du budget annuel qui est de 33.500€, soit 11.167€.

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

10.4 Fonds de réserve (sauf dérogation)

Le fonds de réserve ordinaire sera alimenté par les comptes du bilan 160401 et 417002 diminués des comptes 499100 et 4998.

À l'unanimité l'Assemblée approuve cette décision.

11 Mandat

11.1 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.

11.2 Changement de fournisseur régulier – majorité absolue

Non applicable, car pas de Conseil de Copropriété.

11.3. 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.

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

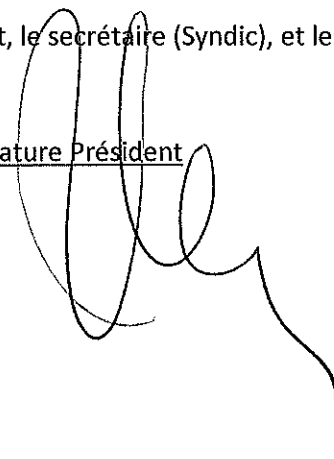
À l'unanimité le Syndic est réélu.

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

