

Association des Copropriétaires
Résidence « GROTE BAAN 24-26 »
Grote Baan, 24-26
1620 Drogenbos
BCE: 0818.999.803

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 29 septembre 2021 à 17h30

Tenue chez le Syndic : Rue De Stalle 142 - 2^e étage à 1180
Uccle

1. Validité de l'assemblée générale

9 Copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés.

100.000 quotités sur 100.000 sont présentes ou représentés.

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

À l'unanimité, Monsieur Seba 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 mardi 26 avril 2022, même endroit même heure.

La première quinzaine du mois d'avril est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

4. Rapport/Remarques du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leur rapport.

Le Syndic informe l'assemblée des différentes actions réalisées :

- Demande de devis pour l'entretien vert des espaces communs, décision à prendre lors de cette assemblée.
- Demande de devis pour placement de luminaires dans les parties communes, décision à prendre lors de cette assemblée (projet ou devis à valider).
- Commande d'une intervention ponctuelle avec le jardinier MOULRON pour l'entretien des espaces communs.
- Commande d'une réparation ponctuelle sur l'alimentation internet de quelques lots du bâtiment.

- Suivi de quelques demandes de la copropriété avec le conseil de copropriété actuel temporaire, pour rappel, veuillez trouver les membres du CDC jusqu'à aujourd'hui :
 1. Kevin Embourg – NEW DEAL MANAGEMENT
 2. Serge BRISON
 3. Michel SEBA
- Suivi avec le géomètre NICODEME concernant la signification des plans de parking décidés lors de la dernière Assemblée Générale du 24/06/2019.
- Remise en état de toute la comptabilité antérieure.
- Suivi des travaux avec le propriétaire voisin, Nathan Henriouille, mise en place d'un compteur de passage d'eau.

5. Comptabilité :

a. Validation de la comptabilité antérieure – explication et précision

Historique récapitulatif :

Les décomptes pour la période de 2004 à 2012 établis par JAG ont été envoyés le 03-11-2019, les propriétaires étaient invités à réagir pour le 15-01-2020.

Ensuite la société Couet a reconstitué les comptes pour les périodes de 2013 à 2018. Ceux-ci ont été envoyés le 19-08-2020.

Les décompte pour l'année 2019 ont été envoyés le 18-11-2020. Ces décomptes ont été calculés sur base des nouvelles quotités.

Les décomptes 2020 ont été envoyés le 22-04-2021.

En date du 18-05-2021, 19-07-2021, 19-07-2021 et 06-09-2021 le syndic a répondu aux questions de Mr Vankerkhove concernant les comptes 2004 à 2020.

Le quitus pour le rôle de syndic de Mr Brisson pour la période 2004/2012 est donnée par la copropriété à l'unanimité.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide les compte pour la période de 2004 à 2018 inclus.

b. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de commissaire aux comptes attitré depuis la dernière AG.

Au point 8 c de cet ordre du jour, un commissaire aux comptes va être élu pour contrôler l'exercice 2019, l'exercice 2020 et l'exercice 2021. Ses rapports pour les années 2019 et 2020 devront être remis pour fin novembre 2021 maximum.

Les liasses comptables version papier ou numérique et les coordonnées du comptable lui seront transmis dès l'élection du commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte cette décision.

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

Suite aux informations données par la comptable de chez Couet & Associés, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge aux Syndics pour la comptabilité de 2004 à 2012 (comptabilité JAG) et 2013 à 2018 (reconstitution de la comptabilité par couet & Associés).

Pour les années 2019 et 2020, l'approbation sera approuvée sous réserve du rapport du commissaire aux comptes élu ce jour.

- d. Etat des arriérés de charges

Informations données pendant l'AG.

6. Procédures judiciaires en cours

Dossier chez l'avocat, Maître HAMBYE : impayé de 4655,25 € : propriétaire DEVULDER - DECLERCK Pascal – Julie. Avant de poursuivre la procédure, Monsieur Seba va interroger l'ancien copropriétaire par téléphone.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

- b. Commissaire aux comptes

Point sans objet.

- c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

- a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée Générale des membres actuels :

Kevin Embourg – NEW DEAL MANAGEMENT

Serge BRISON

Michel SEBA

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

Kevin Embourg – NEW DEAL MANAGEMENT

Michel SEBA

À l'unanimité les membres suivants sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

- c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
À l'unanimité, la société IMMOKNR est élu par l'Assemblée Générale pour contrôler les années 2019 2020 et 2021
9. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue
A l'unanimité, le Syndic Couet & Associés est réélu.
10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue
- a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire
Pour rappel, voir acte de base, première quinzaine d'avril, l'unanimité accepté.
 - b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité absolue
A partir de 1000 euros le syndic devra demander une pluralité de devis.
 - c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue
A l'unanimité, l'assemblée décide de valider un montant à 25 000 euros.
 - 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.

- e. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018
L'assemblée générale valide le projet global. Décision unanime.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Changement des 2 codes à l'entrée – information

« Nouveaux codes piétons et voitures »

Proposition :

Code voitures : 1830 et code piétons : 1515 »

A l'unanimité, l'Assemblée générale accepte la décision. Il est demandé au syndic de mettre en pratique au plus vite ces modifications.

- b. Petits travaux sur la porte d'entrée

*« Porte d'entrée : sécuriser bouton sortie par une petite patte de protection
(protection du bouton poussoir)*

Porte d'entrée : bande à rajouter au sol pour éviter papiers/déchets d'entrer sur le site balais sous la grille/porte »

A l'unanimité, l'Assemblée générale accepte la décision.

12. Travaux et financements - majorité des 2/3

- a. Eclairage extérieur du site – projet et devis à valider en assemblée générale

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser un éclairage extérieur du site.

Il est demandé aux copropriétaires de se réunir sur place, avant le 15 novembre 2021 pour décider d'un modus operandi. Une fois un cahier des charges dégagé, le syndic demandera deux devis et convoquera une AGE.

A l'unanimité l'assemblée valide cette décision.

- b. Remise en état des emplacements de parking du fond du site + placement arbuste pour éviter la dégradation des plates-bandes

A l'unanimité, idem point a.

- c. Envahissement des bambous

Point à surveiller.

- d. Emplacements de parking – délimitation et marquage des emplacements de parkings

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de délimiter les places via 4 angles verts et nommer les places.

- e. Remise en propre des noms et numéros de téléphone sur la platine sonnette de rue
Voir mail envoyé en séance.

13. Choix du jardinier pour contrat d'entretien

A l'unanimité, l'Assemblée Générale choisit le jardinier MOULRON

14. Budget - majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
Pas de remarque à transmettre à l'Assemblée.

- b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic présente le budget. A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de 17 000,00 €.

Ce budget comprend les frais fixes de votre copropriété, c'est sur cette base que nous calculons les provisions de charge. Tout travaux non prévus dans le budget fera l'objet d'un appel de fonds extraordinaire (tout comme les travaux prévus par le vote par correspondance).

Le budget sera appelé par des appels mensuels, pour info, 1 416,66 € à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotités.

- c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2020, le fonds de roulement s'élevait à 2 000,00 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 17 000,00 €, soit 4989,00 €

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de 3 000,00 € le fonds de roulement par l'intermédiaire d'un appel unique de 3000,00 €. Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

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

À l'unanimité l'Assemblée décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

15. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

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.

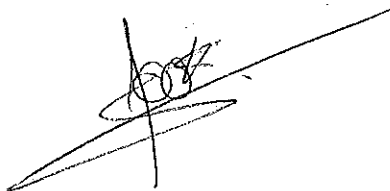
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

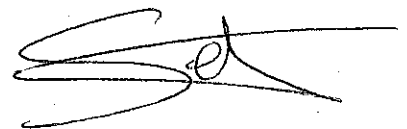
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

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

