Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.I. : 500 457 - 505 726 – 800 049

Couet

Tél. : 02 644 58 34
Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP OREE CHAMBORD »
Avenue Neptune, 8-12
1190 Bruxelles
BCE : 0843.519.819

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mercredi 30/10/2024 à 18h30
Tenue dans la salle du Tennis Forest Domaine sise Av. du Domaine, 150 à Forest

1. Validité de l'assemblée générale
   27 Copropriétaires sur 47 sont présents ou représentés et totalisent 6 904 quotités sur 10 000.
   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 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
   À l'unanimité, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 25/11/2025.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
   Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leur rapport.
   Il est demande d'envoyer par courriel les documents relatifs à la cogénération et aux travaux d'isolation de la toiture commune, afin qu'ils puissent être transmis aux certificateurs pour la réalisation des PEB.

5. Comptabilité :
   a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
      Madame , Monsieur et Monsieur expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2023.
      Le Syndic informe que l'ajustement ista 2022-2023 corrigé sera intégré dans le décompte 3T2024 et le décompte ista 2023-2024 sera intégré dans le décompte 4T2024.

   b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue
      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 fichier est disponible sur demande auprès du service comptabilité à l'adresse : comptabilite@couet.be

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
   a. Conseil de Copropriété
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

   b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Collège aux Commissaires aux comptes.

   c. Syndic pour sa gestion
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue
   a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
      À l'unanimité les membres : Madame Monsieur et Monsieur sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

   b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
      À l'unanimité les membres : Madame , Monsieur et Monsieur sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

9. Dossier « primes » pour les travaux effectués en toiture du bâtiment – désignation du bureau EGPI pour suivre le dossier – numéro compte de l'ACP OREE CHAMBORD : BE73 0682 0903 8360
   À l'unanimité, la copropriété mandate le bureau EGPI pour introduire et assurer le suivi du dossier de primes lié aux travaux réalisés sur la toiture du bâtiment. Les primes devront être versées sur le compte courant de la copropriété : BE73 0682 0903 8360.
   L'AG et les copropriétaires, acte donc leur accord sur les demandes de primes par l'intermédiaire du bureau EGPI srl et les obligations qui en découlent.

   Le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime est le BE73 0682 0903 8360.

10. Travaux et financements
    a. Réfection de la toiture des garages en 2025 - financement – proposition de donner mandat donné au Conseil de Copropriété pour sélectionner l'entreprise chargée de réaliser les travaux
       Le syndic rappelle que la copropriété a décidé de programmer et de faire les travaux des toitures des garages pour 2025 suite à l'AGO du 30/11/2023.
       À l'unanimité, la copropriété mandate le Conseil de Copropriété pour choisir l'entreprise qui exécutera ces travaux.

b. Proposition du bureau EGPI architecture pour établir le cahier des charges et suivre les travaux de la réfection de la toiture des garages – majorité des 2/3 (annexe)
A l'unanimité, l'Assemblée valide la proposition du bureau EGPI architecture afin d'établir le cahier des charges et suivre les travaux de la réfection de la toiture des garages.

11. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
Le Syndic indique que le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières reste inchangé.

b. Fonds de roulement
En date du 31/12/2023, le fonds de roulement s'élevait à 31 419,96 €.

Actuellement, le fonds de réserve s'élève à 31 419,96 €.
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement est suffisant.

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

c. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)
A cette même date, le fonds de réserve général 160 s'élevait à 181 487,71 €.
Le fonds de réserve général 1601 s'élevait à 28 958,35 €.
Le fonds de réserve général 1602 s'élevait à 10 964,04 €.
Le fonds de réserve général 1603 s'élevait à 1 889,77 €.

Durant l'exercice 2024, lors de la dernière AGO du 30/11/2023, l'Assemblée a décidé d'appeler 15 000 euros par trimestre (60 000,00 € sur l'exercice).

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de 15 000,00 € pour l'année 2024.

12. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - 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 - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

13. Election du Syndic - majorité absolue
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Adresse mail de la comptable : (Septany Lay) **septany@couet.be**
Adresse mail du gestionnaire : (Laurent Cordonnier) **laurent@couet.be**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h52.

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

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.