

Association des Copropriétaires
Résidence « HOTTAT »
Rue Alphonse Hottat, 34
1050 Bruxelles
BCE : 0504.999.222

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 19 février 2024 à 13h30

Tenue dans les bureaux du Syndic, Boulevard de la Plaine 17 à 1050 Ixelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

9 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.

7488 quotités sur 10.000 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 Madame Monté 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

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine de septembre.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **mardi 10/09/2024** même endroit à 17h00.

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

- ADSK : Placement sonnette conciergerie
- ADSK : Dépannage parlophonie
- Certitank : inspection citerne à mazout.
- Ets Castelli : Remplacement vanne palière défectueuse
- Benjamin Foucart : Nettoyage des filtres robinets + remplacement flotteurs
- Benjamin Foucart : Remplacement manchon évacuation colonne cuisines
- APC : Dératisation parties communes
- Service conciergerie Couet : Isolation acoustique décharge commune
- Couet & Associés :
 - Rendez-vous Artdécort cloisonnement RF
 - Suivi dossier réfection toiture
 - Suivi dégâts toiture
 - Suivi remplacement parlophonie
 - Suivi des sinistres

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le commissaire aux comptes a effectué sa vérification et fait part oralement de ses remarques à l'Assemblée.

Monsieur Danloy, informe que les factures de Couet reprennent des postes privatifs et communs. Le Syndic comprend mais signal que la comptabilité ne prévoit pas de scinder les postes.

Les copropriétaires se plaignent de recevoir indûment des rappels de paiement.

La copropriété souligne son mécontentement envers la comptabilité de la copropriété.

Monsieur Danloy demande une nouvelle fois de pouvoir consulté les factures en temps direct. Le Syndic informe une nouvelle fois qu'il n'est plus possible de procéder de la sorte.

Madame Ontavilla informe qu'elle n'a toujours pas de réponse depuis janvier de la part de la comptabilité. La gestion s'en excuse et veillera que ce problème soit traité en interne.

Il est demandé d'envoyer le décompte individuel de madame Carnazza au nouveau propriétaire.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/2023 au 30/06/2023)

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

L'ensemble des propriétaires présentent un solde débiteur de 7.600€.

Le Syndic transmettra le détail des arriérés lors de l'envoi du procès-verbal.

6. Procédures judiciaires en cours

1) Procédure de recouvrement monsieur Bertin :

Le Syndic informe que le cabinet d'avocats Exalaw suit toujours la procédure de recouvrement.

Un nouvel accord a été convenu avec monsieur Beritn, qui doit verser mensuellement un montant de 1.000€

Ce dernier respecte l'accord et sa dette a diminué de 4000€ depuis le 01/07/2023.

A ce jour, il montant de la dette de monsieur Bertin envers la copropriété s'élève à 8.500€

2) Procédure de recouvrement Koudmani

A ce jour monsieur Koudmani présente un solde débiteur de 2.500€. Un montant de 5100€ a été versé au bénéfice de la copropriété début janvier 2024.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

SN494009 : Infiltration douche conciergerie

Le Syndic a effectué la réparation de l'origine. Un devis a été transmis auprès de l'assurance pour la remise en état de la conciergerie qui a été accepté.

Néanmoins, l'entrepreneur qui doit réaliser les travaux signale que le mur est toujours humide et qu'il est nécessaire créer une ventilation dans la salle de douche.

L'Assemblée est d'accord d'approuver l'offre de CLMA pour le raccordement du boiler et le placement d'un système de ventilation.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété pour sa mission.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

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

9. Elections - majorité absolue

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

A l'unanimité, les membres : Monsieur Ben Slama, Monsieur Lardinois et Madame Delacroix sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Madame Ontavilla souhaite rejoindre le conseil de copropriété. L'Assemblée Générale est d'accord. Madame Ontavilla est vivement remerciée.

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

À l'unanimité, Monsieur Danloy. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. Etat de la toiture (point d'information)

Monsieur Ben Slama a informé le Syndic d'une infiltration provenant de la toiture. La société Flowcus a établi un rapport et préconise de contacter un couvreur car il serait nécessaire de rénover la toiture.

Le Syndic a contacté un couvreur que madame Monté connaît, mais à ce jour pas eu de retour.

Le Syndic propose de demander à l'architecte IDDA de vérifier et transmettre un rapport afin de s'assurer ou non la nécessité de rénover totalement la toiture. L'Assemblée demande d'envoyer le couvreur de madame Delacroix. Le conseil de copropriété se charge ensuite avec le Syndic de demander l'avis d'un architecte si nécessaire.

Il est demandé que l'ensemble des copropriétaires soient informés de l'évolution du dossier.

b. Etat des tuyaux de chauffage vertical (Point d'information)

Les chauffagistes Ets Castellí et Benjamin Foucart ont constatés une forte vétusté des tuyaux de chauffages vertical. Les tuyaux sont à l'origine de plusieurs fuites. Il est vivement recommandé de les remplacer.

Monsieur Ben Slama demande au Syndic d'avancer rapidement sur le dossier de l'ancienne citerne à mazout. Le Syndic passera à l'immeuble réaliser de nouvelles photos.

Monsieur Ben Slama informé également d'une fuite au niveau de la verrière qui coule au niveau de la chaufferie.

c. Etat de la chaudière collective (Point d'information).

Le Syndic attire l'attention de la copropriété sur l'état actuel de la chaudière. Bien qu'elle fonctionne encore, cette dernière arrive en fin de vie (+20ans). Il est préconisé de réaliser un appel d'offre pour son remplacement.

Il est éventuellement évoqué le changement d'une chaudière collective en individuelle.

Madame monté informe que les boiseries des fenêtres communes sont en mauvais état. Humidité présente dans la descente d'escalier vers la cave.

Une fenêtre est également cassée au niveau des mansardes (directement à gauche) et que des lampes dans les communs ne fonctionnent plus.

Travaux et financements

a. Cloisonnement RF cave monsieur Lardinois :

Madame Delacroix devait contacter son entrepreneur pour réaliser ces travaux.

Le conseil de copropriété a toujours mandat pour réaliser ces travaux.

Il est demandé à la comptabilité de vérifier le point du partage de la cave de monsieur Lardinois.

b. Rénovation de la façade arrière (balcons)

A la suite de la décision de la copropriété, le Syndic a demandé à l'architecte IDDA de scinder en deux les travaux et de se concentrer sur les balcons.

Le Syndic a effectué plusieurs relances à madame Leonard pour entamer l'appel d'offres. Le responsable d'IDDA n'est revenu que plusieurs mois après en nous informant que l'ACP n'avait pas souscrit à la phase 2.

i. Offre architecte bruffaerts Phase 2

- **PHASE 2 – Soumission et suivi de chantier :** nous vous proposons le pourcentage dégressif suivant en fonction du montant des travaux :
 - 0 > 85.000 € : Taux horaire de 85€/h HTVA
 - 85.000 > 150.000 € : 10%
 - 150.000 > 250.000 € : 9%
 - 250.000 > : 8%

A l'unanimité, l'Assemblée marque accord sur la proposition d'IDDA pour la phase 2.

Le rapport de l'architecte sera renvoyé aux copropriétaires.

L'Assemblée Générale demande au syndic de se renseigner sur la possibilité de garder les garde-corps actuels s'il est possible de les rénover.

Les factures seront financés via le fonds de réserve.

14. Budget – majorité absolue

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

Entretien et location extincteurs	SICLI
Contrôle ascenseur	BTV
Ascensoriste	KONE
Electricité ascenseur	Octa+ Engie
Chauffagiste	Baral
Assurance incendie	AXA
Courtier	Valex
RC	AXA

i. Proposition de changement de courtier et souscription d'un nouveau contrat d'assurance incendie.

A l'unanimité, l'Assemblée marque accord sur le changement de courtier et du contrat d'assurance AXA.

A l'unanimité, l'Assemblée demande également au Syndic de prévoir une révolution du capital assuré.

ii. Proposition de souscrire un contrat pour le traitement contre les nuisibles.

A l'unanimité, l'Assemblée ne marque pas son accord sur l'offre proposée.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 30.000 les provisions seront calculées sur cette base.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 13/02/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 10.800,00

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

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 75.128,37€

Le fonds de « nombre de personnes » s'élève à 20.479,32€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 38.000€. Le montant sera à divisé mensuellement jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

15. 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 - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

A l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 5.000€

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

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 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.

L'Assemblée informe la chute d'une partie du mur mitoyen. Le Syndic en prend acte et vérifiera s'il est possible d'introduire un dossier auprès de l'assurance du bâtiment.

Le Syndic est informé d'un problème de nuisance sonores avec le locataire actuel. Le Syndic renverra un courrier à ce sujet au locataire.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h38.

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.