

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



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

Association de copropriétaires

HOTTAT

Rue Alphonse Hottat, 34
1050 – Ixelles
BCE 504999222

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le vendredi 20 décembre 2024 à 14:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

7 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.
5450 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

Monsieur Lardinois a posé sa candidature pour aaurer la Présidence de la présente assemblée générale..
Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

Majorité absolue

Oui: 5 450 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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 du mois de spetembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 15/09/2025 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 4 696 voix (86,17%)
Abstention : 754 voix (13,83%)
Se sont abstenus : DANLOY Géry (754)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante, il y a eu un suivi sur les dossiers suivants ;

- - Gestion des factures et établissement des décomptes
- - Suivi des dossiers sinistres
- - Suivi des dépannages

Le syndic invite le conseil a faire son rapport sur l'exercice écoulé.

Monsieur VAN HECKE arrivant à l'AG à 14h17.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

M. Danloy expose son rapport qui a été annexé à la convocation 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 30/06/2024.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/2023 au 30/06/2024)

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

Une assemblée générale extraordinaire est demandée afin de valider les comptes afin de soulever tous les points indiqués par le commissaire Monsieur Danloy.

Majorité absolue

Non: 6 204 voix (100,00%)

Ont voté non : DANLOY Géry (754), BEN SLAMA (741), BERTIN (978), DELACROIX (728), MONTE Kristien (754), LARDINOIS (754), ONTAVILLA (741), VAN HECKE - MILH Bram - Rachel (754)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée qu'il y a des arriérés de charges au sein de la copropriété et invite les copropriétaires concernés à régulariser ces arriérés :

Monsieur BERTIN : -5952.96€

Monsieur, KOUDMANI Fouad : -1150.5€

Mr & Mme SPRL LAUREAL : -1812.87€

Monsieur LARDINOIS : -631€

Mme DELACROIX : -335.24€

Monsieur et Madame VAN HECKE : -2171.57€

6 - Procédures judiciaires en cours

La procédure judiciaire qui est toujours en cours concerne le recouvrement de charge de Monsieur Bertin et Monsieur Koudmani qui est traité par le cabinet d'avocats Exalaw dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

Le syndic informe qu'il y a plusieurs sinistres en cours au bilan :

SN9 : 494009 - DE - infiltration douche conciergerie 2022 (en cours de clôture comptable)

SN11 : 494011 (en cours de clôture comptable)

7.2 - Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise complète ainsi que le coût du syndic pour traitement du sinistre seront à charge intégrale de la copropriété quel qu'en soit l'origine.

Monsieur **BOURTEMBOURG** rejoint la réunion à 14h54.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 6 204 voix (80,18%)

Abstention : 1 534 voix (19,82%)

Se sont abstenus : BOURTEMBOURG (1 534)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

7.3 - 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 € 500, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

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.

Majorité des deux tiers

Oui: 6 204 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

Majorité absolue

Oui: 6 204 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

Majorité absolue

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

Majorité absolue

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Monsieur Van Hecke, Monsieur Ben Slama, Madame Ontavilla et Monte posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes



Madame Delacroix pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)

10.1 - Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 5.000.

Monsieur Ben Slama devant partir, il quitte la réunion à 15h09.

Majorité des deux tiers

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.2 - Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 25.000.

Majorité absolue

Oui: 6 997 voix (90,42%)

Abstention : 741 voix (9,58%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.3 - Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes -majorité absolue

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

1. 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.

2. 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.

Majorité absolue

Oui: 6 997 voix (90,42%)

Abstention : 741 voix (9,58%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de € 300.

Majorité absolue

Oui: 6 997 voix (90,42%)

Abstention : 741 voix (9,58%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

12.1 - Michel Budzinski : isolation des façades pour améliorer la notation PEB dans les années futures

L'assemblée demande ne souhaite pas pas valider ce point.

Majorité absolue

Non: 4 524 voix (85,93%)

Ont voté non : DELACROIX (728), BOURTEMBOURG (1 534), LARDINOIS (754), MONTE Kristien (754), VAN HECKE - MILH Bram - Rachel (754)

Abstention : 741 voix (14,07%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

13 - Travaux et financements

13.1 - Travaux – Chaudière individuelle - majorité des 2/3

Le chauffagiste ne s'étant pas présenté, l'assemblée ne sait pas statuer sur ce point.

Majorité des deux tiers

Oui: 754 voix (9,74%)

Abstention : 6 984 voix (90,26%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741),BERTIN (978),BOURTEMBOURG (1 534),DELACROIX (728),MONTE Kristien (754),ONTAVILLA (741),VAN HECKE - MILH Bram - Rachel (754),LARDINOIS (754)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.2 - Financement - majorité absolue

point non applicable

Majorité absolue

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

14 - Budget – majorité absolue

14.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

La liste des fournisseurs est présente dans le budget.

14.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de € 41.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de janvier suite à l'envoi. Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

Suggestion :

Dans le cadre d'une augmentation de budget, il y a lieu de tenir compte que les prochaines provisions qui seront envoyées doivent également couvrir l'augmentation des provisions déjà appelées depuis le début de l'année comptable basées sur un budget inférieur. L'augmentation décidée peut sembler amplifiée de par ce fait, mais sera néanmoins conforme à la décision.

14.3 - Fonds de roulement

En date du 19/12/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 6341.34. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 41.000, soit € 12.000.

ce point est reporté à la prochaine assemblée extraordinaire.

Majorité absolue

Oui: 754 voix (9,74%)

Abstention : 6 984 voix (90,26%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741),BERTIN (978),BOURTEMBOURG (1 534),DELACROIX (728),LARDINOIS (754),MONTE Kristien (754),ONTAVILLA (741),VAN HECKE - MILH Bram - Rachel (754)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 75.129,86.

A cette même date, le fonds de réserve (nombre personnes) s'élevait à 20.479,32€.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée extraordinaire.

Majorité des quatre cinquièmes

Abstention : 7 738 voix (100,00%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741), BERTIN (978), BOURTEMBOURG (1 534), DANLOY Géry (754), DELACROIX (728), LARDINOIS (754), MONTE Kristien (754), ONTAVILLA (741), VAN HECKE - MILH Bram - Rachel (754)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

15 - Mandat

15.1 - 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.

Majorité absolue

Oui: 5 463 voix (70,60%)

Abstention : 2 275 voix (29,40%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741), BOURTEMBOURG (1 534)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Majorité absolue

Oui: 6 204 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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



L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 5.000.

Majorité des deux tiers

Oui: 5 463 voix (88,06%)

Abstention : 741 voix (11,94%)

Se sont abstenus : BEN SLAMA (741)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - 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.

Majorité absolue

Oui: 7 738 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:43.

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

Actionnaire ou membre	Présence	Mandataire et représentant
BEN SLAMA	Présent	
BERTIN	représenté par	
BOURTEMBOURG	En ligne	
BUDZINSKI	Absent	
Conciergerie - M. ALBARONI Ebrahim	Absent	
DANLOY Géry	En ligne	
DELACROIX	Présent	
KOUDMANI Fouad	Absent	
LARDINOIS	Présent	
MONTE Kristien	Présent	
ONTAVILLA	En ligne	
SPRL LAUREAL	Absent	
VAN HECKE - MILH Bram - Rachel	Présent	

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.