

Association des Copropriétaires

Résidence « HOTTAT »

Rue Alphonse Hottat, 34

1050 Ixelles

BCE : 0504.999.222

• Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 11 2022 à 13h30

Tenue dans les bureaux de Schaerbeek sise Avenue Charbo 6 à 1030 Schaerbeek

Prise des présences à partir de 13h20

1. Validité de l'Assemblée Générale

8 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.

6708 quotités sur 10000 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 Monte 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 19 septembre, à l'agence d'Auderghem, même heure. La première quinzaine de septembre est maintenue.

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

- ADSK : Multiples dépannages, dépannage faux contact câblage, remplacement des anciennes goulottes, dépannage éclairage local compteurs, remplacement luminaires, dépannage contacteur serrure.
- Chauffage Baral remplacement secro-moteur, fourniture et placement bruleur
- Burometh : Remplacement tuyauterie cave
- House Protect : Remplacement serrure porte d'entrée
- Syngest : Placement de ferme-porte sur portes vers cour extérieur et sous-sol
- Foucart Benjamin : Intervention infiltration cave
- Couet&Associés :
 - Recommandé renom clean&Co + demande intervention électricien
 - Suivi dossier porte d'entrée + dépôt avis
 - Mise en concurrence de l'assurance incendie
 - Prise de contact avec IDA

Madame Monte informe d'une présence d'humidité dans son appartement. Le Syndic en prend acte et organiser une détection pour en connaître l'origine.



5. Comptabilité

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

Monsieur Danloy suggère d'approuver les comptes sans réserve, son rapport sera annexé au présent procès-verbal.

Monsieur Danloy, informe qu'il n'a pas accès suffisamment tôt aux documents comptables afin de faire sa vérification. L'information sera transmise au service comptabilité.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/2021 au 30/06/2022)

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

En date du 29/06/2022, le Syndic informe l'Assemblée que le montant total des arriérés de charges s'élevait à **27.247,38€**. Le détail des arriérés de charges sera annexé au présent procès-verbal.

6. Procédures judiciaires en cours

Le Syndic informe l'Assemblée que deux procédures de recouvrements de charges sont toujours d'application.

Monsieur Bertin présentait en date du 29/06/2022 un arriéré de charges d'un montant de **12.742,76€**. A la suite de la procédure de recouvrement de charges, il a été décidé que monsieur Bertin devait verser un montant de **650€** par mois en faveur de la copropriété. A ce jour, le Syndic confirme que cette décision est respectée.

Monsieur Koudmani présentait un arriéré de charges de plus de 6000€ mais en versement d'un montant de **5.182,56€** en faveur de la copropriété a été reçu en date du 13/09/2022.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Le Syndic informe qu'aucun sinistre n'est actuellement déclaré auprès de l'assurance.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

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

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

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

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

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

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

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire (néant)

11. Travaux et financements

a. Cloisonnement RF cave monsieur Lardinois – majorité des 2/3

Le Syndic informe avoir reçu deux offres pour le cloisonnement RF de la cave de monsieur Lardinois :

Société Art Decors : 4.865,40€ TVAC

Société Renov Home : 6.418,30€ TVAC

A l'unanimité, l'Assemblée demande au Syndic de retravailler les offres. Il est demandé de s'assurer de l'obligation d'avoir des cloisons RF et porte RF pour la cave. Il est également demandé aux entrepreneurs d'enlever le poste de la mise en peinture.

A l'unanimité, l'Assemblée mandate le conseil de copropriété pour valider l'une des offres actualisées.

Comme discuté lors de la précédente Assemblée, le Syndic a fait part au géomètre de l'anomalie dans le plan réalisé pour le recalcul des quotités. Le géomètre ne fera par ailleurs la modification que lorsque le travail de cloisonnement sera terminé.



b. Rénovation de la façade arrière (balcons) – majorité des 2/3

Lors de la précédente Assemblée, nous avons discuté du fait de subdiviser les travaux.

Il est possible de diviser les travaux en deux parties :

- Balcon
- Façade

Attention toutefois, les points ci-dessous doivent être pris en considération si la copropriété désire travailler de cette façon :

Séparer les travaux en deux campagnes impliquera un prix total qui sera plus élevé (notamment le prix de l'installation de chantier qui sera dédoublé)

D'après le budget estimatif de l'architecte, pour les travaux des balcons uniquement un total de 91.420 € TVAC devrait être budgétisé.

Les prix doivent faire l'objet d'une soumission auprès des entreprises afin d'être d'objectivé.

L'architecte suggère de ne faire un appel d'offre que sur base de la première partie du travail à réaliser (façade ou balcon) et d'ensuite réaliser un second appel d'offre lorsque l'ACP décidera de faire la deuxième partie des travaux.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne réaliser que le poste des balcons.

L'Assemblée demande qu'une nouvelle réunion soit réalisée sur place avec l'architecte. Un appel d'offre sera ensuite demandé à l'architecte.

Madame Monte informe que lors de fortes pluies, il arrive que les balcons avant soit submergé pendant plusieurs jours. Le Syndic enverra une communication aux copropriétaires pour leur rappeler qu'il est important d'entretenir les balcons qui restent une partie commune mais à jouissance privative.

12. Budget – majorité absolue

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

Sicli	Entretien extincteurs
Kone	Entretien ascenseur
BTV	Contrôle ascenseur
Octa+ Energie	Electricité parties communes et ascenseur
Chauffage Baral	Entretien chaudière
Clean&Co	Nettoyage des parties communes



Hydrobru	Eau conciergerie
Couet&Associés	Honoraires Syndic

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

L'assurance AXA propose une nouvelle assurance pour une prime annuelle de 1.775,25€

L'ACP économisera un montant de 355,05€ ainsi que des pertes indirectes portées à 10%

Il est également possible d'inclure l'abandon de recours vis-à-vis des locataires pour un montant supplémentaire de 532,58 € par an.

A l'unanimité, l'Assemblée souhaite souscrire avec l'assurance AXA ainsi que le changement de courtier auprès de chez Valex.

II. Souscription d'un nouveau contrat d'entretien pour le jardin.

Comme discuté avec le conseil de copropriété, un contrat été d'application pour l'entretien des jardins avec la société Paternoster qui n'a plus effectué de prestation depuis fin 2020.

Le Syndic a proposé de soit réalisé un nouvel appel d'offres soit de faire intervenir sur demande le service conciergerie de Couet. Pour rappel, la conciergerie facture 50€/h et 35€ du déplacement.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour demander l'intervention de la conciergerie pour entretenir le jardin.

III. Proposition de placer des répartiteurs à radiofréquence pour le relevé de Techem

Le Syndic suggère de placer des répartiteurs à radiofréquence ce qui évitera les problèmes de relevé et ne nécessitera plus d'avoir accès aux appartements.

A l'unanimité, l'Assemblée marque accord sur la location des répartiteurs.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 30.000,00€. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et seront d'application à partir du mois de novembre.

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 11/10/2022 le fonds de roulement s'élevait à € 6.341,34€

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 42.676,96 €

Fonds de réserve (nombre de personnes) s'élève quant à lui à 20.479,32€

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

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve ordinaire de 38.000,00 € qui serait appelé mensuellement à partir de novembre, ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. L'appel actuel sera donc arrêté au bénéfice de cet appel.

13. 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

À 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 € 5000

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

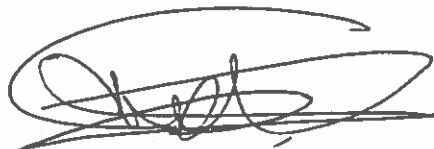
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Signature Secrétaire



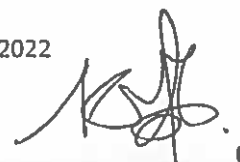
Signature Président



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.



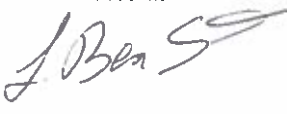
Feuille de présence

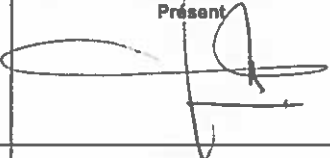
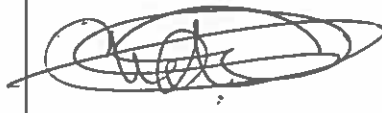
Assemblée générale du 11/10/2022

**HOTTAT (N. Entr. : 0504.999.222) Rue Alphonse Hottat, 34
1050 Ixelles 01/07/2021 - 30/06/2022**

COUET et ASSOCIES SRL

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
BEN SLAMA Rue Alphonse Hottat, 34/bte5 1050 Bruxelles	741 (HABITATIONS 5G) Total : 741	Présent 	Procuration
BERTIN Rue Alphonse Hottat, 34 1050 Bruxelles	978 (HABITATIONS REZ) Total : 978	Présent	Procuration
BOURTEMBOURG Rue Emile Feron, 176 1060 Bruxelles	767 (HABITATIONS 1D) 767 (HABITATIONS 1G) Total : 1534	Présent	Procuration
BUDZINSKI Rue du Moulin, Spiennes, 10 7032 Spiennes	728 (HABITATIONS 6G) Total : 728	Présent 	Procuration
CARNAZZA Avenue de Kraainem, 13 1950 Kraainem	754 (HABITATIONS 3G) Total : 754	Présent 	Procuration
DANLOY Géry Bruyère de Haut Ittre, 7 1461 Haut Ittre	754 (HABITATIONS 4D) Total : 754	Présent 	Procuration
DELACROIX Dries 76 1170 Bruxelles	728 (HABITATIONS 6D) Total : 728	Présent 	Procuration
KOUDMANI Fouad Avenue Guillaume Macau, 18 A 1050 Bruxelles	767 (HABITATIONS 2D) Total : 767	Présent	Procuration

LARDINOIS Rue Saint Joseph, 1 7120 Estinnes	754 (HABITATIONS 4G) Total : 754	Présent 	Procuration
MONTE Kristien Rue Alphonse Hottat, 34/3 1050 Ixelles	754 (HABITATIONS 3D) Total : 754	Présent 	Procuration
ONTAVILLA Rue Alphonse Hottat, 34 1050 Bruxelles	741 (HABITATIONS 5D) Total : 741	Présent	Procuration 
SPRL LAUREAL rue de Temploux, 20 5190 Spy	767 (HABITATIONS 2G) Total : 767	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	12	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Boulevard du Triomphe, Triomflaan 144,
Brussel 1160 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél : 02 644.58.34
Fax : 02 644.58.30
Mail : auderghem@couet.be
Web : www.couet.be

1) Modalité de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour :
Les documents sont disponibles sur simple demande au bureau du Syndic et sur la plateforme en ligne.

2) Au cas où votre emploi du temps ne vous permettrait pas d'assister à l'assemblée générale, nous vous demandons de donner procuration à un autre copropriétaire ou une personne de votre choix pour vous représenter ; ceci afin de permettre à l'assemblée générale de se tenir valablement. Dans le cas où le quorum n'est pas atteint, il est alors nécessaire de convoquer une deuxième assemblée générale ce qui représente des frais pour la copropriété et dérange une nouvelle fois les propriétaires

3) En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

4) Toute demande ou remarque individuelle à propos de la comptabilité doit être faite 7 jours à l'avance.

Mandat de représentation à l'assemblée générale

PROCURATION

Je/Nous soussigné(e)(s).....IRIS ONTAVILLA.....

Propriétaire(s) de l'appartement.....J-D.....

Dans la copropriété située.....Alphonse t6ttat, 34.....

Donne par la présente procuration à.....KRISTIEW MONTE.....

Celle-ci sera également valable pour la deuxième assemblée générale si la première ne devait pas atteindre le double quorum.

Afin de me représenter à l'assemblée générale du

et d'y voter en mon nom sur :

- un ou plusieurs points spécifiques :
- ☒ - tous les points figurant à l'ordre du jour :

Signature du mandant

Signature du mandataire

(pour acceptation)

IMPORTANT : rappel de l'article 577-6 §7 du code civil.

« Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. »