

Rue de Stalle 142, boîte 01
1180 UCCLE
Numéro de registre : 0898 261 372
I.P.L. : 500 457 et 505 726



Tél. : 02 378 20 33
Fax : 02 377 62 60
www.couet.be
uccle@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Monte Carlo »
Avenue Marie de Hongrie, 10 -12
1083 Bruxelles
BCE : BCE : 0849.786.118

Bruxelles, le 13 février 2019

Procès-verbal de L'Assemblée Générale Ordinaire

Le 13 février 2019 à 18h00

Tenue dans la salle du « Tennis Club de Ganshoren » Venelle Mozart, 3 à 1083 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.
9 Copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés.
628 quotités sur 1000 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 des propriétaires présents ou représentés, l'assemblée nomme Madame Clepkens Présidente de séance.
À l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, L'Assemblée Générale décide que l'assemblée générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 12 février 2020. La première quinzaine du mois de février est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le syndic informe l'assemblée générale qu'outres la gestion quotidienne, les travaux d'une partie de la descente commune des cuisines ont été effectué, que le local poubelles du n°12, remplacement d'un ferme-porte d'ascenseur.
5. Comptabilité :
 - a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
La commissaire aux comptes Madame Clepkens a procédé à la vérification des comptes pour la période du 01/10/2017 au 30/09/18. Et confirme que la comptabilité est correcte.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes pour la période du 01/10/2017 au 30/09/2018 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
 - c. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue.
Néant.
 - d. d. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (annexe 1).
Le syndic informe l'assemblée que le rapport d'évaluation des contrats des fournitures régulières a été transmis aux copropriétaires avec la convocation.
 - e. Etat des arriérés de charges Information et Décision – majorité absolue.
Le syndic informe l'assemblée que le manque de régularité des paiements est un problème récurrent.
Que certains propriétaires font des paiements sur le compte épargne plutôt que sur le compte courant.
Le syndic rappelle à l'assemblée générale l'importance d'honorer les appels de provisions, de fonds de réserve et d'honorer la clôture annuelle de charges.
Le syndic rappelle la procédure de rappels et les frais privatifs inhérents à cette procédure :
 - 1er rappel 15,00€.
 - La mise en demeure : 25,00€Sans réaction de la part du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un avocat.
6. Procédures judiciaires en cours – Information et décision – majorité absolue
Le syndic informe l'assemblée générale qu'actuellement, deux dossiers ont été transmis à l'avocat de la copropriété pour la récupération de créances.
7. Sinistres – Information
Le syndic informe qu'un sinistre a été déclaré à la compagnie d'assurance de l'immeuble.
Ce sinistre concerne la dégradation des plantations en façade avant (côté n°12) par une voiture.
Le sinistre est, maintenant, clôturé.
8. Décharges et quitus - majorité absolue
 - a. Conseil de Copropriété
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.



- b. Commissaire aux comptes
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée donne décharge et quitus au Commissaire aux comptes.
- c. Syndic pour sa gestion
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

- a. Constitution du Conseil de Copropriété - élection des membres.
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée nomme comme membres au conseil de copropriété : Madame Malotiaux
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée nomme comme membres au conseil de copropriété : Madame Clepkens
- b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes.
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée nomme comme Commissaire aux comptes : Madame Clepkens.

10. Adaptation de la nouvelle loi sur la copropriété 18 juin 2018 Information -- Majorité absolue

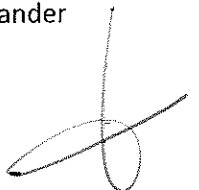
Le syndic donne des informations à l'assemblée générale sur la nouvelle loi 2018 et d'application au 1^{er} janvier 2019.

- a. Adaptation des statuts - Mandat éventuel à un juriste.
Le syndic rappelle à l'assemblée que le Juriste Geoffroy Arquin a fait le travail d'adaptation des statuts en concordance avec la loi de 2010.
Le syndic propose de passer via Monsieur Arquin pour la nouvelle adaptation de 2018.
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée décide de passer par Monsieur Arquin pour l'adaptation de 2010 et 2018.
- b. Révision du règlement d'ordre intérieur et du règlement de copropriété.
Cfr voir point 10 – a.
- c. Financement.
Les honoraires du Juriste Arquin sont de 425,00 € pour l'adaptation des statuts pour la nouvelle loi de 2018 et 75,00€ / heure pour les honoraires du syndic pour le suivi du dossier.
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée décide de financer le travail par le fonds de réserve.

11. Pose de poubelles à papier dans les halls d'entrée – Information et décision – Majorité absolue.

Afin d'éviter le dépôt intempestif des publicités ou autres documents dans les halls d'entrées, il est proposé d'installer des poubelles dans les 2 halls.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de demander



aux résidents qui ne souhaitent pas recevoir de publicité dans leur boîte aux lettres de bien vouloir apposer un autocollant « pas de pub ». Un avis sera distribué aux résidents et affiché dans les communs.

12. Travaux et financements - majorité des 2/3

a) Déviation des descentes d'eau pluviale – Information et décision

Le syndic informe l'assemblée que suite aux premiers travaux sur la colonne des eaux usées et des eaux pluviales, le plombier a remarqué que le problème apparaît également à d'autres étages. Afin de résoudre définitivement le problème, il faut envisager de remplacer toute la colonne des descentes côté n°10 dans un premier temps. Le plombier a remis une estimation de prix puisqu'il faut ouvrir la gaine technique dans tous les appartements pour avoir une vision globale des travaux à effectuer.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée décide de faire faire le travail par le plombier Van Assche pour un montant de 2.715.€. L'assemblée demande que la descente commune soit reliée directement à l'égout.

Le financement se fera via le fonds de réserve.

b) Sécurisation des portes d'entrée. – Installation de serrures magnétiques à ventouse – Information et décision (annexe 2).

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il a reçu deux offres pour la fourniture et la pose d'une serrure magnétique par chacune des portes d'entrée. L'ouverture de porte est proposée avec un badge.

Devis remis House Protect pour deux serrures magnétiques : 5.469,60 € - 12,30 € par badge.

Devis Serrurerie Clabots pour une serrure magnétique et une serrure Abloy : 6759,62€ - 14,31 € badge

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés / A la majorité requise, l'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

c) Déplacement des vannes d'arrivée de mazout – Information et décision.

Actuellement, les deux vannes d'alimentation de mazout se trouve proche du sol.

Afin de faciliter la manipulation des vannes, le syndic propose de déplacer les vannes en hauteur.

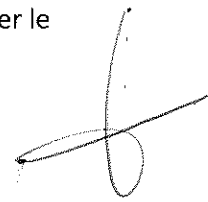
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée générale décide de les faire déplacer par l'entreprise ACM Hanssens pour un montant de 690,00 €.

Le financement se fera via les charges communes.

13. Nomination d'un nouveau Courtier d'Assurance et mandat de mise en concurrence de contrats – Information et décisions – majorité absolue.

A la lecture du dossier assurance, le syndic a constaté que le bureau du courtier en assurance actuel se situe à Waremme (près de Liège). Par soucis de proximité, le syndic propose de choisir un courtier installé à Bruxelles et propose de nommer « Soyer & Mamet » comme courtier de la copropriété. Et profitant de ce changement de courtier, le syndic propose de remettre les contrats en concurrence afin d'optimiser les couvertures, les primes et les franchises.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de nommer le



courtier « Soyer & Mamet » comme courtier de l'immeuble et de lui confier un mandat de recherche pour le meilleur contrat.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de donner mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour la validation de ces offres et une couverture maximal pour la prime actuelle.

14. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire.

a) Isolation des combles – Information et décision – majorité des 2/3.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée donne mandat au Syndic pour constituer un dossier complet pour l'isolation des combles (toiture et sol) et de voir quelles sont les primes possibles. Le dossier sera présenté à la prochaine assemblée générale.

15. Inventaire amiante : Information sur la loi du 16 mars 2006 – Décision – majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée que la loi du 16 mars 2006 impose aux copropriétés l'obligation de faire établir un inventaire amiante et donne les explications nécessaires.

Le montant de cette expertise s'élève à +/- 650.00 € (le prix peut varier suivant le nombres d'échantillons effectués).

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée générale décide de ne pas faire établir l'inventaire amiante. Ce point sera présenté à la prochaine assemblée générale.

16. Budget - majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes (annexe 1).

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale valide le budget de dépenses courantes de 27.850 €

Les provisions de charges seront calculées suivant les quotités du bien à partir du 1^{er} mars 2019 et ce sur 12 mois.

b) Fonds de roulement

En date du 30 /09/18, le fonds de roulement s'élève à 4.640,73 €

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée approuve le fonds de roulement.

c) Fonds de réserve

En date du 30/09/2018, le fonds de réserve s'élève à 6.431,17 €.

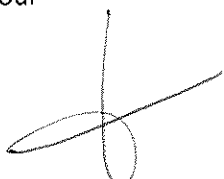
A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée approuve le fonds de réserve.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée décide de faire un appel de fonds de 8.000,00 €, réparti en 4 appels trimestriels successifs. Le premier appel se fera au 1^{er} avril 2019.

17. Mandats - majorité absolue

a) Inscription contrat cadres - mandat au syndic

À l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre



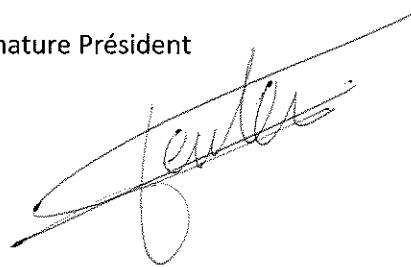
- b) Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété
À l'unanimité, les Copropriétaires présents et représentés donnent mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.
- c) Mandat au Syndic pour procéder contre tout tiers défaillant par voie judiciaire
A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'autoriser le Syndic à agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure.
- d) Utilisation du service conciergerie « Couet »
Le syndic informe l'assemblée sur le principe du service conciergerie. Ce service intervient pour les petites réparations dans les communs et que ce n'est pas un service privatif. Le montant des prestations s'élève à 30,00 € de frais de déplacement et 45,00 € de l'heure pour les frais de mains d'œuvre. Auquel il faut ajouter le montant des pièces nécessaires pour faire la réparation.
À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les Copropriétaires acceptent de faire appel au service conciergerie.
18. Election du Syndic – Présentation du contrat et signature - majorité absolue
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée décide de réélire le syndic Couet & Associés comme syndic. Le contrat est signé en séance.

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

Signature Secrétaire



Signature Président



Signature des copropriétaires encore présents.

