



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE DU 27/03/2024 A 18H00 DE L'ACP BARA 6  
SITUEE RUE BARA 6 A 1070 BXL-BCE 0898.882.766 AYANT  
EU LIEU EN LES BUREAUX DU SYNDIC**

**ORDRE DU JOUR & DECISIONS :**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée :
  - La séance est ouverte à 18h15, 4 copropriétaires sur 7 possédants 663/1000 quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.
  - Les absents sont : Baum Mathias (11), ESP (179) et Ict Control (147).
2. Nomination du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire. Décision et vote. (Majorité absolue) :
  - Mme Alofs comme présidente de séance, Mme Pierrard représentant Baticham, comme scrutateur, Mme Spirlet et M. Laurent, représentants du syndic, comme secrétaires à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes 2023 ainsi que du Bilan arrêté au 31/12/2023. Décision et vote. (Majorité absolue) :
  - Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
4. Décharge pour l'exercice 2020, 2021 et 2023. Décisions et votes (Majorité absolue) :
  - Au Commissaire aux comptes : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
  - Aux syndics : - Syncura pour l'exercice 2020 et du 01/01/2021 au 07/12/2021 : La décharge est reportée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
    - L'immobilière des 4 Vents SRL pour l'exercice 2023 : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
5. Récapitulatif des différents fournisseurs actuels pour les dépenses courantes, maintien, proposition et/ou changements éventuels. Décision et vote. (Majorité absolue) :
  - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de maintenir les fournisseurs actuels sauf Statamat et de le remplacer par la société Ansul, selon l'offre ci-jointe hors pictogrammes.
  - Il est demandé de vérifier le contrat de Portomatic, à savoir, sommes-nous lié pour la garantie des moteurs remplacés.

➤ Proposition de remplacer la société Statamat, réalisant l'entretien du système de protection incendie par la société Ansul, selon l'offre ci-jointe.





Fournisseurs actuels :

- Entretien porte de garage : Portomatic
- Entretien adoucisseur d'eau et livraison de sel : Ecowater
- Entretien protection incendie : Statamat
- Nettoyage des communs : XS Clean
- Electricité : Engie
- Eau : Vivaqua
- Syndic : L'Immobilier des 4 Vents (voté au point « Nominations »)
- Assurance RC : Axa (Courtier : Dehon & Associés)
- Assurance Protection juridique : DAS (Courtier : Dehon & Associés)
- Assurance Habitation : Vivium (Courtier : Dehon & Associés)
- Banque : Belfius

6. Réaliser un contrôle de l'installation électrique des parties communes (obligatoire pour les parties communes tous les 5 ans, dernière visite le 27/02/2008). Décision et vote. (Majorité absolue) :
  - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de réaliser un contrôle de l'installation électrique des parties communes. Le prix pour les privatifs sera communiqué également afin de regrouper la visite si nécessaire pour certain copropriétaire.
  - Cette dépense sera financée par les charges courantes.
7. Remplacement de la coupole cassée au dernier étage du bâtiment avant. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
  - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de réaliser ces travaux avec la société Doc Toitures selon l'offre ci-jointe pour un montant de 3.405,11 € TVAC.
  - Cette dépense sera financée par le fonds de réserve général.
8. Détermination du montant à partir duquel une mise en concurrence est nécessaire. Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
  - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de fixer le montant à 3.500 € TVAC.
9. Demande de Prime, à la suite des votes préalable, validé par la majorité requise : Décision et vote. (Majorité des 2/3) :
  - Cette résolution est acceptée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
    - Tous les copropriétaires donnent l'accord à l'introduction d'une demande de prime liée à ces travaux, soit la Prime J – RENOLUTION.
    - L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.





- L'ACP donne ainsi mandat au syndic, afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la Copropriété : n° BE53 0689 4857 5353 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.
- La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fond de réserve.

10. Approbation du budget Ordinaire et Extraordinaire pour 2024. Décision et vote. (Majorité absolue):

- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'approuver le budget ordinaire pour l'année 2024 qui sera appelé en 4 trimestres.
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de faire des appels de fonds de réserve bâtiment de 250 € par trimestre.

BUDGET ORDINAIRE		
	Réalisé 2023	Estimé 2024
Entretien installation incendie	0,00 €	677,14 €
Entretien adoucisseur d'eau	498,50 €	550,00 €
Entretien porte de garage	532,09 €	550,00 €
Nettoyage bâtiment	3.256,56 €	3.350,00 €
Honoraires syndic	4.029,52 €	4.060,00 €
Divers	4.030,16 €	2.000,00 €
Eau parties communes	0,00 €	1.250,00 €
Electricité parties communes	733,69 €	828,00 €
Assurance incendie	2.076,96 €	2.220,64 €
Assurance RC	86,70 €	95,00 €
Assurance protection juridique	160,58 €	173,47 €
Frais bancaires	463,20 €	320,00 €
Frais privatifs	3.609,42 €	1.000,00 €
<b>TOTAL CHARGES COURANTES</b>	<b>19.477,38 €</b>	<b>16.328,25 €</b>

- **Budget Extraordinaire** : A décider en fonction des décisions précédentes, obligation d'appeler un minimum 5% des charges courantes annuelles.

11. Nominations jusqu'à l'AGO 2025 : Décisions et votes (Majorité absolue)

- Du Commissaire aux comptes : **Mme Alofs à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.**
- Du Syndic (contrat à signer en séance, ci-joint) : **L'immobilière des 4 Vents SRL représentée par son Administrateur, Mme Adeline Spirlet-Fassin, IPI 510210, et M. Raphaël Laurent comme gestionnaire, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, le nouveau contrat est signé en séance.**





12. Points demandés par Madame Alofs : (non soumis à vote)

- Suivi fuites novembre 2023 / sinistre assurance : Il reste à finaliser les réparations des conséquences.
- Suivi Jardin ESP / arbre : Selon les informations reçues de la société, l'arbre sera enlevé prochainement.
- Suivi fuite parvenant coté 'Tintin' : Une détection de fuite va être réalisée.
- Mur mitoyen (descente garage) à surveiller ; bétons craqués : A surveiller.
- Remplacement chaudière suite aux multiples problèmes ; j'attends des devis (privé). Comme toutes les chaudières ont le même âge, y a-t-il d'autres intéressés qui veulent remplacer afin de demander un devis / discount groupé ? Le syndic tentera de repérer sur plan les cheminées afin de savoir combien sont sur la même cheminée au cas où l'un ou l'autre souhaiterait remplacer sa chaudière, car les chaudières atmosphériques et à condensations ne peuvent pas cohabiter dans le même conduit de cheminée.

13. Gestion journalière (Point non soumis à vote) :

- Il est d'ores et déjà communiqué que la prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le 26/03/25 à 18h en les bureaux du syndic.

14. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal par le Président de séance et les copropriétaires encore présents :

- La séance est levée à 19h10.

X X X

lect après  
H. H. H.

lu et approuvé

[Signature]

[Signature]