

Résidence AURORE 7

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 27 avril 2023 à 18:00

**SALLE AURORE - SALLE AURORE - Chaussée de Mons 722 à 1070
Anderlecht**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires présents	48	19,75%	2421 Quotités
Copropriétaires représentés	29	11,93%	1124 Quotités
Copropriétaires absents	166	68,31%	6455 Quotités
Totaux:	243	100,00%	10000 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	77	31,69%	
Assemblée valablement constituée en quotités	3545	35,45%	

1. Validité de l'assemblée générale

Délibération:

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer (Voir tableau ci-dessus)

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Président(e) de séance: Madame Nancy Van Der Cruycken
Secrétaire: Nicolas HENRY (syndic)
Scrutateur(s): télécommande de vote

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (3218)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (98)**

Se sont abstenus:

ALMEIDA GONCALVES ,pse FAZAOU I // LEGOUIRAH-ACHOUR Mohamed // ROGOFF Nicolas

4. Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 97.5 % (3294)**
- **Non: 2.5 % (84)**
- **Abstention (85)**

Ont voté non:

GODFROID B // HAMMOUDA Abia

Se sont abstenus:

CLARO NETO Joao (RODRIGUES FERREIRA Elodie) // RODRIGUES FERREIRA Elodie // ROGOFF Nicolas

5. Décharge à donner au conseil de copropriété pour l'exercice 2022 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 97.6 % (3348)**
- **Non: 2.4 % (84)**
- **Abstention (7)**

Ont voté non:

GODFROID B // HAMMOUDA Abia

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

6. Décharge à donner au syndic pour l'exercice 2022 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 91.5 % (3061)**
- **Non: 8.5 % (285)**
- **Abstention (117)**

Ont voté non:

BOUNOU HAMMADI Mustapha // GODFROID B // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // ROBERT-HECTOR c/o AIS DELTA // VIESLET ML ML

Se sont abstenus:

MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // MURISIER Frédéric // RENSON Nicolas

7. Ajout de caméras de surveillance (2/3)

Entrepreneur : PIRET ELEC

Montant : 4.112,80€ TVAC

La résolution est approuvée.

- **Oui: 83.7 % (2745)**
- **Non: 16.3 % (533)**
- **Abstention (99)**

Ont voté non:

ALIYEVA Lala // COSKUN Yakup // DUERINCK-VAN GYSEGHEM // GODFROID B // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // HENNEBERT // KURBONOVA Nilufar (ALIYEVA Lala) // MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // RENSON Nicolas // TOMCZAK Magdalena Magdalena

(DUERINCK-VAN GYSEGHEM) // VERTENEUIL Germaine

Se sont abstenus:

COLLIN Patrick // ROBERT-HECTOR c/o AIS DELTA // VIRLEE-LAAME

8. Fourniture et pose de lampes LED avec détecteur dans les locaux GAZ (2/3)

Entrepreneur : PIRET ELEC

Montant : 1.886,80€ TVAC

La résolution est approuvée.

• **Oui: 90.1 % (2951)**

• **Non: 9.9 % (326)**

• **Abstention (70)**

Ont voté non:

ALIYEVA Lala // COSKUN Yakup // GODFROID B // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // KURBONOVA Nilufar (ALIYEVA Lala) // VERTENEUIL Germaine

Se sont abstenus:

ROBERT-HECTOR c/o AIS DELTA // VIRLEE-LAAME

9. Fourniture et pose de nouveaux ensembles vitrés dans les entrées (1ère portes) (2/3)

Entrepreneur : B.V. CONSTRUCT

Montant : 20176.65€

La résolution est approuvée.

• **Oui: 72.9 % (2185)**

• **Non: 27.1 % (811)**

• **Abstention (419)**

Ont voté non:

ALIYEVA Lala // BOUNOU HAMMADI Mustapha // CLARO NETO Joao (RODRIGUES FERREIRA Elodie) // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // KURBONOVA Nilufar (ALIYEVA Lala) // MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // MORENO-WILLEMART Sarah & Sebastien // MOUCHERON C.jine (THAYS MOMMAERTS) // RENSON Nicolas // RODRIGUES FERREIRA Elodie // SIKIC Tomislav (THAYS MOMMAERTS) // SYBOUT // THAYS MOMMAERTS // TIERENS Nadine (VINCENT-VANDERICKEN) // VANDERICKEN Marcel (VINCENT-VANDERICKEN) // VINCENT-VANDERICKEN // VLEMINCKX-DEROOSE Jean-Marc & Sylvie // WERKL

Se sont abstenus:

BESSI Fabrice (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // COLLIN Patrick // DAGNELIE Pascale (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE // JUNCO CALLE Roberto (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // KABBARA Rakan-HAJEB Haia (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // MAJUMDER Rajdeep & Varsha (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MARTINEZ HAESSEN (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MARTINEZ REDONDO-MARIMAN // ROBERT-HECTOR c/o AIS DELTA // VIRLEE-LAAME

10. Travaux de la conciergerie B (2/3)

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour le choix de l'entrepreneur pour un budget de 38.000€ TVAC maximum

La résolution est approuvée.

• **Oui: 79.5 % (2616)**

• **Non: 20.5 % (676)**

• **Abstention (164)**

Ont voté non:

ALMEIDA GONCALVES .pse FAZAOU // BOUNOU HAMMADI Mustapha // CLARO NETO Joao (RODRIGUES FERREIRA Elodie) // COSKUN Yakup // GODFROID B // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // HENNEBERT // LEGOUIRAACHOUR Mohamed // MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // RENSON Nicolas // RODRIGUES FERREIRA Elodie // SARMANIDIS-BODIKOGLU // TIELEMANS Martine // VLEMINCKX-DEROOSE Jean-Marc & Sylvie

Se sont abstenus:

MOUCHERON C.jine (THAYS MOMMAERTS) // ROGOFF Nicolas // SIKIC Tomislav (THAYS MOMMAERTS) // THAYS MOMMAERTS // VERTENEUIL Germaine

11. ACP AURORE 7 – GG7

Exposé du syndic de la situation en cours.

L'ACP GG7 a envoyé des plans pour les travaux. Dans ceux-ci est indiqué qu'une barrière HERRAS sera posée au pied de la pente. L'ACP GG7 indique que les services d'urgences ne pourront pas monter sur la dalle des garages.

Dans ces conditions, l'ACP AURORE 7 n'accepte pas le commencement des travaux au 8.05.2023. Le syndic prendra les mesures conservatoires si les travaux commencent.

12. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

13. Augmentation du montant de l'astreinte concernant les déménagements par l'ascenseur – 250€ (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 72.5 % (2281)**
- **Non: 27.5 % (867)**
- **Abstention (209)**

Ont voté non:

CLARO NETO Joao (RODRIGUES FERREIRA Elodie) // COSKUN Yakup // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // MURISIER Frédéric // RODRIGUES FERREIRA Elodie // ROLIN // VIRLEE-LAAME

Se sont abstenus:

DUERINCK-VAN GYSEGHEM // LEGOUIRAH-ACHOUR Mohamed // TOMCZAK Magdalena Magdalena (DUERINCK-VAN GYSEGHEM) // VAN MUYLDER Christine // VERTENEUIL Germaine

14. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Nettoyage - Concierge
Electricité - Engie
Syndic - Delchevalerie
Ascenseurs - Charles Lift
Assurances incendie - Ethias
Poubelles - BXL Propreté
Adoucisseur - Eurodynamics
Curage - Hydrojet
Extincteurs - SOMATIFIE
Jardin - FLORA

Délibération:

15. Recommandation du syndic - RC familiale

Le syndic conseille vivement au propriétaire si il habite lui-même l'appartement de contracter une assurance RC Familiale – Très important en cas de sinistre avec origine privative.

Le syndic conseille vivement au propriétaire si il met son bien en location de vérifier tous les ans si son locataire a

contracté une assurance dégâts locatifs et RC Familiale – Très important en cas de sinistre avec origine privative.

16. Mandat du conseil de copropriété

16.1. M. VANDERCRUYGEN (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 98.8 % (3337)**
- **Non: 1.2 % (42)**
- Abstention (166)

Ont voté non:

GODFROID B

Se sont abstenus:

LOUIS Mandy // MOUCHERON C, line (THAYS MOMMAERTS) // ROGOFF Nicolas // SIKIC Tomislav (THAYS MOMMAERTS) // THAYS MOMMAERTS

16.2. M. MOMMAERTS (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.1 % (3294)**
- **Non: 6.9 % (244)**
- Abstention (7)

Ont voté non:

BOUNOU HAMMADI Mustapha // GODFROID B // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // VIESLET ML ML

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

16.3. M. MARIMAN (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 94 % (3215)**
- **Non: 6 % (205)**
- Abstention (7)

Ont voté non:

BOUNOU HAMMADI Mustapha // GODFROID B // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

16.4. M. VAN DEN ABEELE (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.5 % (3414)**
- **Non: 3.5 % (124)**
- Abstention (7)

Ont voté non:

HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

17. Mandat du commissaire aux comptes (+50%)

M. RENSON

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.3 % (3325)**
- **Non: 4.7 % (163)**
- **Abstention (7)**

Ont voté non:

BOUNOU HAMMADI Mustapha // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

18. Commissaire au compte Mr Bounou (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 52.9 % (1760)**
- **Non: 47.1 % (1569)**
- **Abstention (177)**

Ont voté non:

AMIN Lubna // BESSI Fabrice (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // BOUSSAID Mostafa (VANDERCROYEN Nancy) // COLSON-DEMOULIN Chantal (LECARME Micheline) // DAGNELIE Pascale (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE // JUNCO CALLE Isabel // JUNCO CALLE Roberto (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // KABBARA Rakan-HAJEB Haia (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // LECARME Micheline // LECONTE Carine // MAJUMDER Rajdeep & Varsha (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // MALFLIET Rachel (VANDERCROYEN Nancy) // MARTINEZ HAESEN (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MARTINEZ REDONDO-MARIMAN // MINISTERI Catherine (VANDERCROYEN Nancy) // MOUCHERON C, line (THAYS MOMMAERTS) // MURISIER Frédéric // PATTE Mireille (LECARME Micheline) // RENSON Nicolas // SARMANIDIS-BODIKOGLU // SENIN-JUNCO (JUNCO CALLE Isabel) // SIKIC Tomislav (THAYS MOMMAERTS) // SMEKENS Christine (VANDERCROYEN Nancy) // STAQUET Renée (VANDERCROYEN Nancy) // STEVENS Pascale (LECONTE Carine) // STORDEUR Bertrand (LECARME Micheline) // TERRAZZINO E // THAYS MOMMAERTS // TIELEMANS Martine // TURCK - BERESTOFF (LECONTE Carine) // VAN WETSWINKEL S,verine (LECARME Micheline) // VANDEN EYNDEN Jeanine // VANDERCROYEN Nancy // VANDERCROYEN Rudy (VANDERCROYEN Nancy) // VANDEVOORDE Julienne (LECARME Micheline) // VENCKEN (VANDERCROYEN Nancy) // VIESLET ML ML // WERKL

Se sont abstenus:

DE NEEF-BEGUIN Nicole // DUERINCK-VAN GYSEGHEM // EL HOUARI Karima // ROGOFF Nicolas // TOMCZAK Magdalena Magdalena (DUERINCK-VAN GYSEGHEM)

19. Mandat du syndic et détails des honoraires complémentaires (+50%)

La société Delchevalerie se représente

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :

-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC

- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
 - Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courrier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 88.6 % (2238)**
- **Non: 11.4 % (287)**
- **Abstention (1020)**

Ont voté non:

ALMEIDA GONCALVES ,psø FAZAOUI // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // ROBERT-HECTOR c/o AIS DELTA // TIELEMANS Martine // VIESLET ML ML

Se sont abstenus:

BESSI Fabrice (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // BOUSSAID Mostafa (VANDERCROYEN Nancy) // DAGNELIE Pascale (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE // JUNCO CALLE Roberto (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // KABBARA Rakan-HAJEB Haia (HAMELRIJK-VAN DEN ABEELE) // LEGOUIRAH-ACHOUR Mohamed // MAJUMDER Rajdeep & Varsha (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MAKABE BASSA (RENSON Nicolas) // MALFIET Rachel (VANDERCROYEN Nancy) // MARTINEZ HAESSEN (MARTINEZ REDONDO-MARIMAN) // MARTINEZ REDONDO-MARIMAN // MINISTERI Catherine (VANDERCROYEN Nancy) // MOUCHERON C,iline (THAYS MOMMAERTS) // MURISIER Frédéric // RENSON Nicolas // ROGOFF Nicolas // SIKIC Tomislav (THAYS MOMMAERTS) // SMEKENS Christine (VANDERCROYEN Nancy) // STAQUET Renée (VANDERCROYEN Nancy) // TERRAZZINO E // THAYS MOMMAERTS // VANDERCROYEN Nancy // VANDERCROYEN Rudy (VANDERCROYEN Nancy) // VENCKEN (VANDERCROYEN Nancy) // VIRLEE-LAAME

20. Budget ordinaire 2023 (+50%)

Proposition de budget : 450.000 €/an

La résolution est approuvée.

- **Oui: 91.9 % (3206)**
- **Non: 8.1 % (282)**
- **Abstention (57)**

Ont voté non:

BOUNOU HAMMADI Mustapha // CLARO NETO Joao (RODRIGUES FERREIRA Elodie) // COSKUN Yakup // HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed // RODRIGUES FERREIRA Elodie

Se sont abstenus:

LEGOUIRAH-ACHOUR Mohamed // ROGOFF Nicolas

21. Fonds de réserve 2023 (+50%)

Proposition fonds de réserve : 100.000 €/an

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.2 % (3130)**
- **Non: 3.8 % (124)**
- **Abstention (7)**

Ont voté non:

HAMMOUDA Abia // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed

Se sont abstenus:

ROGOFF Nicolas

22. Financement des travaux décidés (+50%)

Via le fond de réserve.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 92.9 % (2692)**

• **Non: 7.1 % (207)**

• **Abstention (57)**

Ont voté non:

COSKUN Yakup // GODFROID B // HAMMOUDA Abla // HAMMOUDA ATWA // HAMMOUDA Mohamed

Se sont abstenus:

LEGOUIRAH-ACHOUR Mohamed // ROGOFF Nicolas

Signature des propriétaire encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :

