



ATIMMO
RUE VANDERKINDERE, 502
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/04/2024 À 18:30

0052 - ACP GG7 (0715 452 895)
AVENUE FRANS VAN KALKEN, 14-16-18
1070 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : l'Eglise Saint-Luc
Chaussée de Mons, 614
1070 Bruxelles

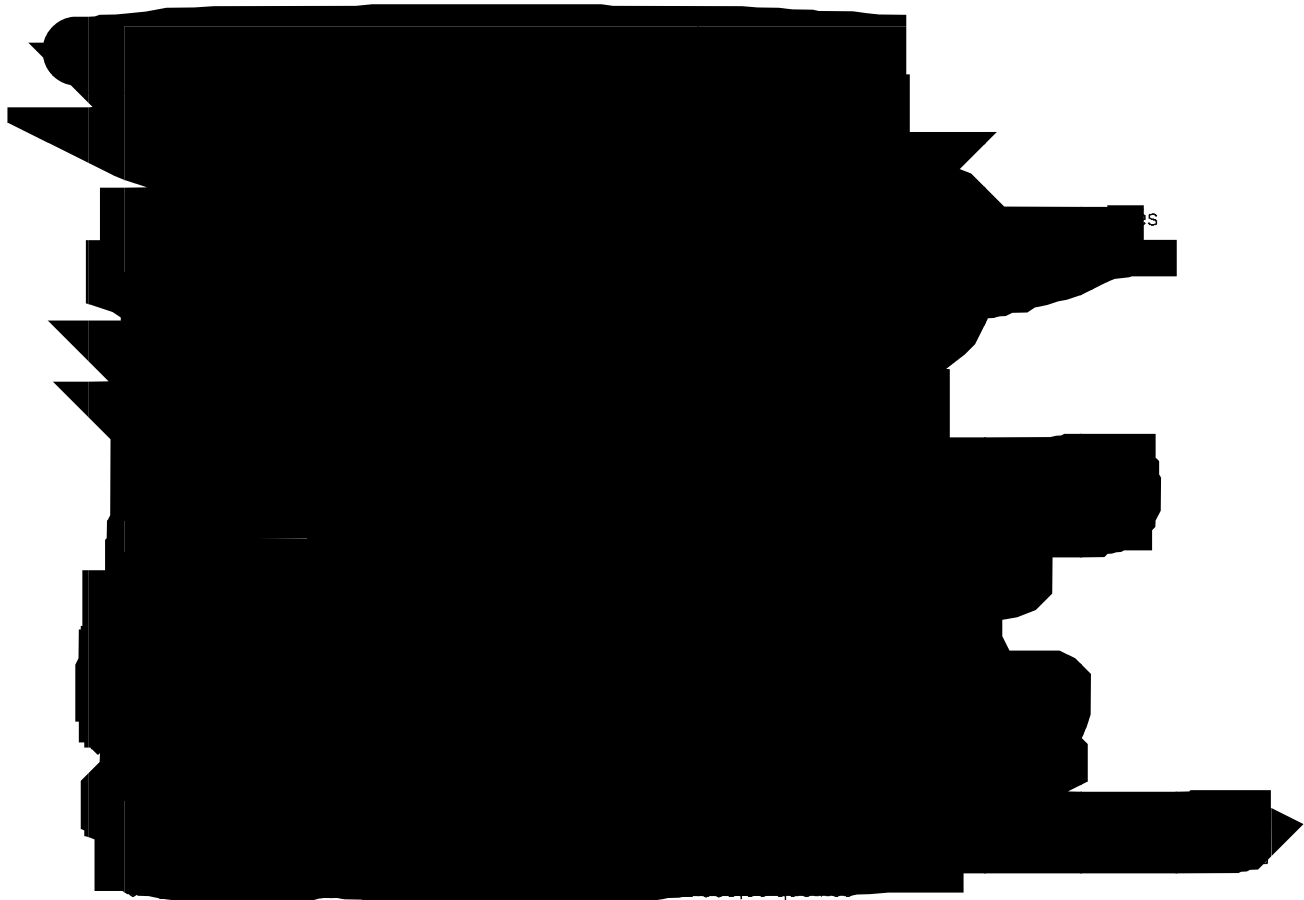
Procès verbal

Sur convocation du syndic, ATIMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

29 copropriétaires sur 149 totalisant 338,20 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

Le double quorum n'étant pas requis, l'assemblée générale est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

Madame Lecarme est désignée comme présidente de l'assemblée générale. Monsieur PATTI représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. DOSSIER GGVII / AURORE VII: - POINT DE LA SITUATION À CE JOUR. - VOTE 1

- situation juridique :

La copropriété a été avisé du renouvellement de son permis d'environnement. Maître Vranckx chargée de défendre la copropriété fait savoir :

lorsqu'un permis d'environnement est délivré à plusieurs personnes physiques et/ou morales, ces personnes sont les cotitulaires du permis.

Cette situation se présente quand :

- *une même installation est exploitée par plusieurs personnes ou*
- *les installations exploitées par différentes personnes forment, entre elles, une unité technique et géographique (UTG).*

Une unité technique et géographique est formée par des installations classées qui sont reliées entre-elles d'un point de vue technique et d'un point de vue géographique.

Par exemple, dans un immeuble, toutes les places d'un même parking forment une unité technique et géographique même si elles appartiennent à deux associations de copropriétaires différentes.

Il a donc été signalé à l'Aurore VII cette demande de renouvellement. A ce jour, elle n'a pas encore répondu à la demande.

L'assemblée demande d'interroger le bureau d'étude la possibilité de supprimer les 89 emplacements de parking extérieur stipulé actuellement dans le permis pour respecter les limites de l'acte de base. Il est également demandé d'essayer d'aménager une "contrainte" physique de style barrière afin d'empêcher le stationnement dans cet espace.

- situation comptable : décision concernant la régularisation du compte AURORE GARAGE 7

Maître Vranckx chargée de défendre la copropriété fait savoir

Au vu des éléments dont nous disposons, faute de solution amiable, nous craignons qu'il ne soit pas possible de donner une suite judiciaire au volet « charges de copropriété » de ce dossier.

L'ACP AURORE VII conteste être copropriétaire de l'ACP GG7, et il est établi qu'elle ne l'est pas. Sauf erreur, elle ne dispose d'aucune quote-part. Il n'existe donc ni statuts ni documents transcrits qui imposeraient à l'ACP AURORE VII de payer quelque montant que ce soit à l'ACP GG7 au titre de charges de copropriété, au prorata de quelconques quotités selon une répartition statutaire.

Le protocole d'accord ne pourra pas non plus servir de base à un recouvrement judiciaire. Ce protocole n'a pas été signé, et, dès lors qu'il avait été communiqué à l'intermédiaire des avocats, la partie adverse invoque son caractère confidentiel.

En la matière, la seule circonstance d'un paiement volontaire risque vraiment de ne pas suffire. Faute de transcription, l'ACP AURORE VII ne pourrait pas postuler la quote-part correspondante de ce qui lui est demandé à l'encontre de ses copropriétaires. Sauf erreur, nous n'avons d'ailleurs pas reçu de mandat de l'AG pour introduire une procédure à l'encontre de l'ACP AURORE VII pour un volet distinct de celui des travaux entrepris actuellement.

Le montant des charges comptabilisées sur le compte Aurore VII s'élève, à ce jour, à 27.895,70 €.

sur recommandation de Mme Vancaenenbroeck un rendez-vous a été pris avec Maître Pegorer. Suite à cette entrevue, il nous a recommandé de demander une consultation écrite à sa consœur Maître Corinne MOSTIN, avocate à 1060 Bruxelles, rue Defacqz 78 bte 10

Il est proposé de nettoyer le poste "Aurore VII" dans la prochaine clôture. En procédant par un nettoyage bilantaire en percevant le montant dû sur le fonds de réserve - loyers parkings

Une simulation des frais relatifs aux coût des travaux par rapport à chaque boîte est demandée.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le syndic lit le rapport rédigé par le commissaire aux comptes et présente le budget pour 2024. Il est proposé d'approuver les comptes pour l'exercice 2023.

Monsieur Vandersmissen est nommé comme commissaire aux comptes.

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - VOTE 2


Les comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023 - VOTE 3

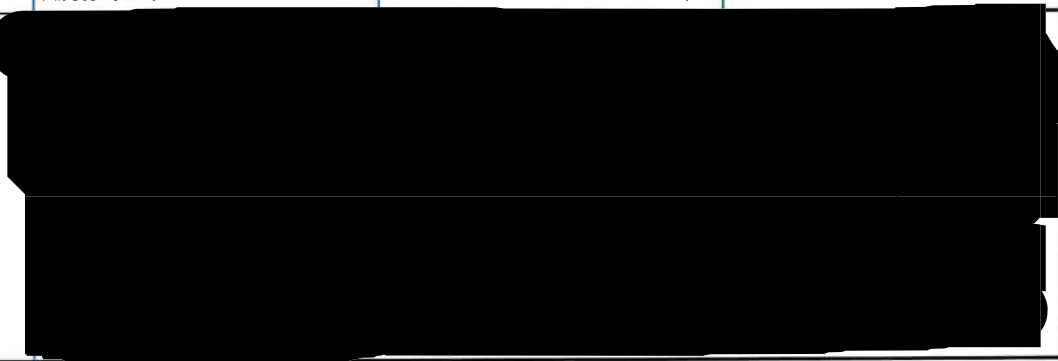
Après présentation du bilan, il est proposé de passer au vote. Le bilan au 31/12/2023 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 4

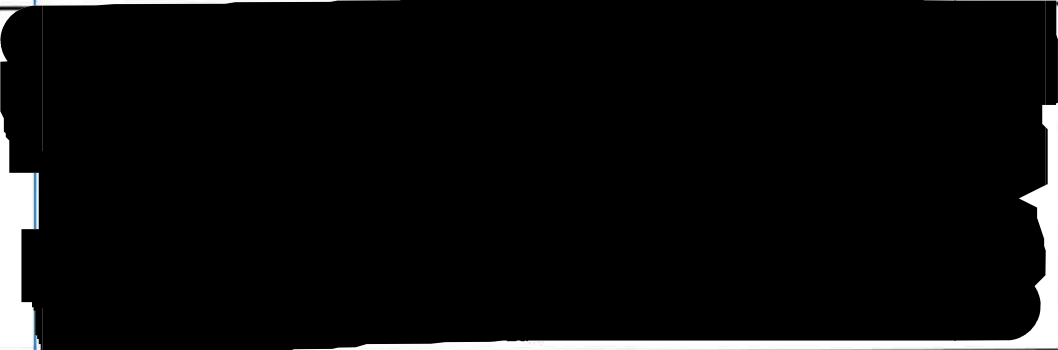
L'assemblée donne décharge au syndic ATIMMO pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 5

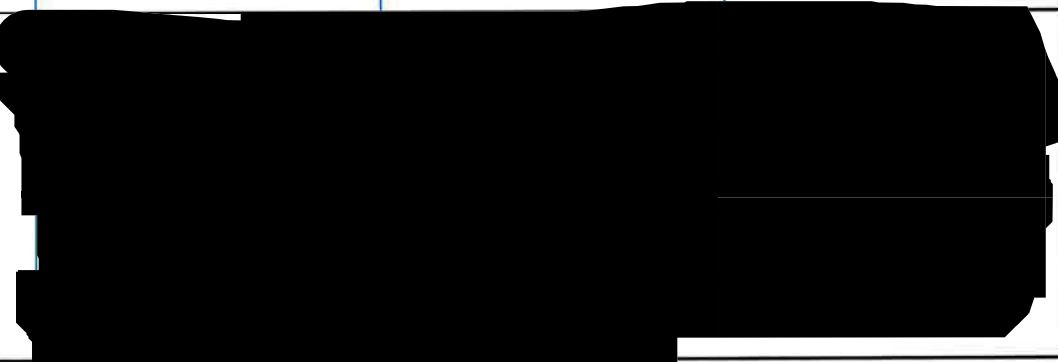
L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 6

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 7

En l'absence de préavis, le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représentée par M. PATTI, est reconduit aux mêmes conditions jusqu'au 16 juillet 2025. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Les prestations complémentaires sont approuvées par l'assemblée.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 1 - MADAME LECARME - VOTE 8

[REDACTED] présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - MADAME VANCRAENENBROEK - VOTE 9

se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Majorité absolue	Oui	338,20	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - MADAME SAUSSEZ - VOTE 10

se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Majorité absolue	Oui	334,90	99,02 %
	Non	3,30	0,98 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 4 - MONSIEUR LONGFILS - VOTE 11

se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Majorité absolue	Oui	334,90	99,02 %
	Non	3,30	0,98 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 17. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES :

Le syndic rappelle que tous les contrats de la résidence sont consultables par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'assemblée générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

16. TRAVAUX : RÉFECTION DE L'AIRE DE MANŒUVRE : POINT DE LA SITUATION.

Le chantier a démarré en juin 2023 et à pu se poursuivre jusqu'en juillet 2023 ou en creusant pour retrouver la dalle en béton, l'entrepreneur constate que des travaux antérieurs n'ont pas été faits conformément aux règles de l'art.

En-dessous de l'étanchéité qui est mise à nu lors de l'enlèvement des pavés en béton existant, il s'avère qu'il y a des zones avec des réparations, des zones avec de la chape, que cette chape est pulvérulente et ne tient pas convenablement : ce qui a engendré une mise à l'arrêt du chantier durant deux mois et un supplément forfaitaire de 37.500 € HTVA. D'autres frais ont également dû être pris en charge par la copropriété.

En septembre 2023, le chantier a pu redémarrer.

Des problèmes au niveau des avaloirs sont constatés. Il est demandé à la société Maxi Cleaning d'effectuer le curage de toutes les descentes. Malgré leur intervention, quatre décharges restent bouchées. Celles-ci devront être remplacées.

Le dallage de la partie principale ainsi que les garde-corps ont pu être placés

Suite à cela, le chantier à été mis à l'arrêt pour cause d'intempéries.

La seconde phases devrait redémarrer fin avril 2024.

Il est certain que, pendant un certain temps, l'entrée entre la rampe et le grand parking sera inaccessible puisqu'il faut refaire l'étanchéité, enlever le pavement et remettre un nouvelle étanchéité à cet endroit.

L'accès par le côté pourra toujours se faire via la rampe vers le bâtiment arrière et la façade arrière du bâtiment AURORE 7.

17. TRAVAUX : À ENVISAGER EN 2024 - VOTE 12

Sans objet.

Majorité des 2/3	Oui	34,80	10,52 %
	Non	296,10	89,48 %
	Voix exprimées	330,90	-
	Abstentions	7,30	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 13

Le fond de roulement étant de 16.875 €, il est décidé de ne pas le réadapter.

Majorité absolue	Oui	3,30	0,98 %
	Non	334,90	99,02 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. FIXATION DES DÉPENSES COURANTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES DÉPENSES COURANTES ET DES TRAVAUX (PLANIFICATION À 5 ANS) - VOTE 14

Il est proposé de fixer les dépenses courantes à 55.200 € pour l'exercice 2024. Ce qui correspond à un appel de 184 € / garage. celui-ci sera envoyé en deux appels de 92 € / garage. Le 1er au mois de janvier 2024 et le second le 1er juillet 2024.

Des appels trimestriels, pour couvrir la charge du crédit, seront envoyés trimestriellement à tous les copropriétaires qui ont souscrit à celui-ci.

Majorité absolue	Oui	334,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	334,90	-
	Abstentions	3,30	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 15

Il est décidé d'appeler 24.600 € pour l'exercice 2024 en un appel.

Majorité absolue	Oui	334,20	98,82 %
	Non	4,00	1,18 %
	Voix exprimées	338,20	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 16

Sans objet.

22. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PROCÈS-VERBAL

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. (C.C. Article 3.92, §3).

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

Le Président

Le Secrétaire

