



SRL ATIMMO
RUE MARGUERITE BERVOETS, 60 BTE2
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/04/2025 À 18:30

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

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

Procès verbal

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

25 copropriétaires sur 147 totalisant 253,00 / 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. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ :

- réfection de l'aire de manœuvre : point de la situation.

Ce chantier qui a démarré en 2022 s'est terminé fin 2024. Le PV de réception provisoire des ouvrages a été transmis, signé par toutes les parties. Il aura coûté approximativement 700.000 €. Il est financé, en partie, par un crédit de 400.000 € qui court jusqu'au mois de septembre 2028.

A ce jour, il y a toujours des problèmes avec l'étanchéité qui a été posée sur les perrons de l'immeuble mitoyen et qui doivent être réglés dès que la température le permettra et il y a du sable à retirer qui était en excès sur la dalle supérieure et s'était accumulé aux extrémités.

- dossier permis d'environnement : point de la situation

Le bureau Emelia (ex-Esher) a entrepris toutes les démarches afin de pouvoir obtenir le prolongement de ce permis et ce malgré le refus de l'ACP AURORE VII d'y participer.

Il reste néanmoins à obtenir la mise en conformité de l'installation électrique et la levée des remarques formulées dans le rapport du SIAMU.

- contentieux : point de la situation

Depuis le début du chantier de réfection de l'aire de manœuvre, il a été constaté une augmentation importante des retards de charges. Il a été nécessaire de transmettre 15 dossiers auprès du bureau d'avocats CEW & Partners afin de recouvrer à ces arriérés. A ce jour, la plupart des dossiers ont pu être clôturés.

- Monsieur Marsia signale avoir demandé une entrevue chez le bourgmestre de la commune d'Anderlecht le 16.05.2025 pour soulever les soucis connus sur les voiries adjacentes à la galerie. Il est demandé à l'assemblée s'il y a des suggestions à transmettre pour pouvoir les soumettre au bourgmestre. Celles-ci peuvent être envoyées au syndic.


4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le syndic lit le rapport rédigé par le commissaire aux comptes et présente le budget pour 2025. Il est proposé d'approuver les comptes pour l'exercice 2024.

L'assemblée demande de nommer Monsieur Vandersmissen comme commissaire aux comptes.

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - VOTE 1

Les comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2024 - VOTE 2

Après présentation du bilan, il est proposé de passer au vote. Le bilan au 31/12/2024 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3

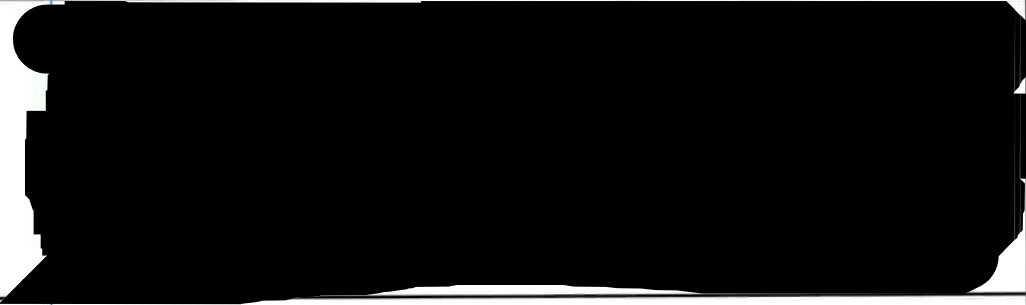
L'assemblée donne décharge au syndic ATIMMO pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 4


L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 5

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 6

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 22 juillet 2026. 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	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	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 - VOTE 7

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

Majorité absolue	Oui	245,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	245,00	-
	Abstentions	8,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - VOTE 8

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

Majorité absolue	Oui	245,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	245,00	-
	Abstentions	8,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - VOTE 9

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

Majorité absolue	Oui	245,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	245,00	-
	Abstentions	8,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.


14. 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.

- Il est fait remarquer que le nettoyage des galeries par balayage n'est pas efficace. Il y a une demande d'améliorer ce poste en améliorant le résultat. Il est proposé de remplacer la société actuelle par une nouvelle. Le syndic devra interroger la société Elite Group pour connaître leurs disponibilités.

15. TRAVAUX : MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE - VOTE 10

Il est proposé de retenir le devis de la société Eau Voltage n°E250160 du 31.03.2025 pour un montant de 12.190 € TTC.


Majorité des 2/3	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX : À ENVISAGER EN 2025 - VOTE 11

Il est fait remarquer que deux décharges d'eau pluviale doivent encore être remplacées vu leur vétusté.

Il est proposé de retenir le devis de la société Eau Voltage n°E250158 du 04.03.2025 pour un montant de 9.942,80 € TTC.

Majorité des 2/3	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 12

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

Majorité absolue	Oui	15,30	6,05 %
	Non	237,70	93,95 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. FIXATION DES DÉPENSES COURANTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES DÉPENSES COURANTES ET DES TRAVAUX (PLANIFICATION À 5 ANS) - VOTE 13

Il est proposé de fixer les dépenses courantes à 75.000 € pour l'exercice 2025. Celui-ci sera envoyé en quatre appels. Le 1er au mois de janvier 2025 de 24.472 €, les trois suivant de 16 842 €.


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	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 14

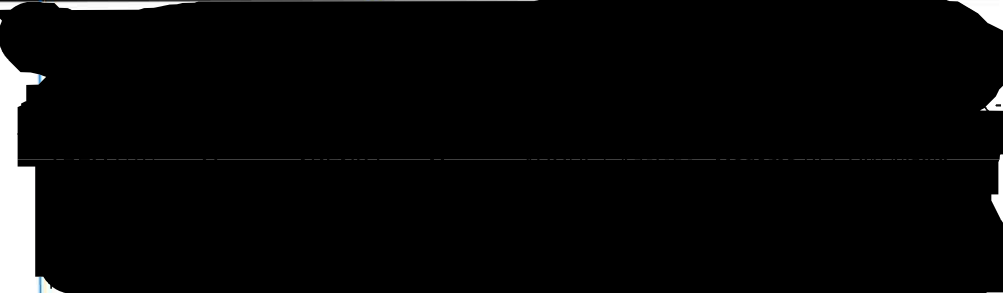
Il est décidé d'appeler 24.600 € pour l'exercice 2025 en un appel.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 15

Il est proposé de financer les travaux via le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	253,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	253,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. 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 20:15.

Le Président

Le Secrétaire

[REDACTED]



SRL ATIMMO
RUE MARGUERITE BERVOETS, 60 BTE2
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 23/04/2025 À 18:30**

FAIT LE : 23/04/2025
IMMEUBLE : 0052 - ACP GG7 (0715 452 895)
AVENUE FRANS VAN KALKEN, 14-16-18
1070 BRUXELLES



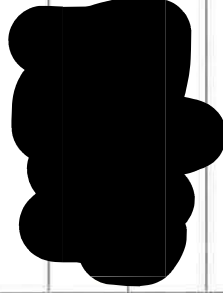














Copropriétaire		Quotités			Signature	
	Clé	Total	Présent	Procuration		
Nombre total de copropriétaires : 147						
[REDACTED]	0001	3,30				
[REDACTED]	0001	4,00				
[REDACTED]	0001	4,00				
[REDACTED]	0001	6,60			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	16,90			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	7,30			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	3,30			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	0,00			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	12,00			[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00			[REDACTED]	

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Cié	Total	Présent	Procuration
	0001	3,30		
	0001	3,30		
	0001	3,30		
	0001	24,00		
	0001	4,00		
	0001	9,90		
	0001	9,90		
	0001	9,90		
	0001	3,30		
	0001	7,30		
	0001	3,30		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Clé	Total	Présent	Procuration
[Redacted]	0001	8,00		
[Redacted]	0001	11,30		
[Redacted]	0001	3,30		[Redacted]
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	42,90		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	8,00		
[Redacted]	0001	12,00		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	4,00		

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Clé	Total	Présent	Procuration
[Redacted]	0001	3,30	[Redacted]	
[Redacted]	0001	4,00	[Redacted]	
[Redacted]	0001	6,60		
[Redacted]	0001	3,30	[Redacted]	
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	8,00		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	3,30		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	4,00	[Redacted]	
[Redacted]	0001	8,00		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	4,00		
[Redacted]	0001	10,60		

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147



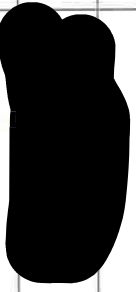














	Clé	Total	Présent	Procuration
[REDACTED]	0001	3,30	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	7,30		
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	3,30		
[REDACTED]	0001	8,00		
[REDACTED]	0001	3,30	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	16,00	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	11,30	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	3,30		
[REDACTED]	0001	4,00		

Coproprétaire

Quantités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Clé	Total	Présent	Procuration
	0001	4,00		
	0001	3,30		
	0001	19,30		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	21,90		
	0001	15,30		
	0001	4,00		
	0001	3,30		

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147




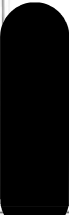












	Clé	Total	Présent	Procuration
[REDACTED]	0001	3,30	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	3,30	[REDACTED]	
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	3,30		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	3,30		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	4,00		[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	20,00		
[REDACTED]	0001	11,30		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	4,00		
[REDACTED]	0001	76,50		

Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Clé	Total	Présent	Procuration
	0001	4,00		
	0001	3,30		
	0001	3,30		
	0001	3,30		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	8,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	3,30		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	4,00		
	0001	20,00		



Copropriétaire

Quotités

Signature

Nombre total de copropriétaires : 147

	Clé	Total	Présent	Procuration
[REDACTED]	0001	7,30	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	72,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	13,90	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	7,30	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	3,30	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	8,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	6,60	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	0001	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]

Copropriétaire		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 147	Clé	Total	Présent	Procuration	
	0001	3,30			
TOTAL QUOTITÉS	0001	1 000,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.