

Association des Copropriétaires
BOULEVARD MARIA GROENINCKX, 99-101
1070 ANDERLECHT
BCE : 0700.937.935

Procès-verbal de l'assemblée générale statuaire du 08 décembre 2022

En date du 23 novembre 2022, les copropriétaires de la résidence « GROENINCKX DE MAY » située au 99-101 boulevard Maria Groeninckx à Anderlecht ont été conviés à assister à une assemblée générale ordinaire hybride en les bureaux du syndic situés Chaussée de Waterloo 868 à 1180 Uccle.

La liste des présences et procurations est établie et déposée sur le bureau, elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

1. Validité de l'assemblée générale

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (12/18), représentant plus de la moitié des quotités de l'ACP (6.868/10.000), l'Assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

La séance est déclarée ouverte à 18h10 sous la présidence de Mme MIRA suite au vote à main levée ;

Le syndic « Atelier Gestion SPRL », représenté par Mme Debucquois assume la fonction de secrétaire de la séance.

Le secrétaire rédigera le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite imprimé et signé par l'ensemble des copropriétaires après relecture.

2. Rapport annuel du Conseil de Copropriété et du Syndic

Le syndic signale ne pas avoir rencontré de difficulté particulière durant l'exercice écoulé.



3. Maintenance générale et entretiens (Majorité absolue) a. Fermeture porte immeuble 101

Suite au passage du serrurier, voici les informations récoltées :

Concernant la porte d'entrée, c'est une porte avec une serrure motorisée 3 points KfV qui dysfonctionne, ceux qui ont placé la porte ont déjà remplacé 2X le moteur et cela dysfonctionne toujours. La situation est complexe comme il y a un contrôle d'accès aussi. L'idéal est de voir cela avec AZ SECURITY qui sera plus compétente dans ce domaine que le serrurier que le syndic a envoyé.

Concernant la porte du local poubelles, le ferme-porte est HS. C'est un modèle que le fournisseur n'a pas en stock. Le syndic a commandé son remplacement

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Fenêtre dans les communs - ouverture et sécurité de l'immeuble

Les copropriétaires de l'entrée 101 explique la situation qui est dérangeante.

Il est indiqué qu'il y a une surchauffe dans les deux blocs et que ceci dérange fortement les occupants.

Les copropriétaires en ont déjà informé INADVANCE via le fonds du logement mais sans succès. Il est demandé au syndic de reprendre ce dossier et de faire le nécessaire afin que l'entrepreneur général trouve une solution (calfeutrer les tuyaux de chauffage par exemple). Il contactera également « Ludovic » du fonds du logement qui s'occupe du service après-vente au fonds du logement.

Ce problème touche autant les communs que les parties privatives.

Il fait par exemple 36° au jour de l'AG dans les communs pour exemple.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Travaux (Majorité des 2/3)

a. Placement de panneaux photovoltaïques

i. Établissement d'un cahier de charges

Après un tour de table, l'assemblée décide de reporter ce point.

Les copropriétaires reviendront vers le syndic le jour où ils désirent rediscuter de ce point.

5. Travaux imposés par la loi (Majorité absolue)

a. Vérification installation électrique commune et mise en conformité si nécessaire suivant le RGIE

Depuis l'envoi de la convocation, le syndic a réceptionné les attestations de conformité pour les parties communes.

Ce point est donc sans objet.

Mr DEBOT signale qu'apparemment, les plans/schémas électriques des communs ne correspondent pas à la réalité, le syndic fera vérifier cela par l'électricien.

Dans le hall d'entrée 99, la lumière ne fonctionne plus depuis un sinistre dégât des eaux d'il y a plus d'un an. Le syndic fera réparer.

Dans l'escalier allant vers les parkings de l'entrée 99 la lumière reste allumée, le syndic fera vérifier la minuterie.

6. Situation financière de l'association des copropriétaires (Majorité absolue)

Merci de bien vouloir nous transmettre vos questions relatives à la comptabilité, 3 jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale. Nous vous rappelons qu'aucune question de comptabilité ne sera débattue lors de la réunion.

a. Situation des fonds de roulement et de réserve - Présentation du budget

Malheureusement, le syndic n'a pas encore pu établir les comptes d'ouverture suite à la reprise.

Le syndic a encore quelques questions/postes ouvert dans le bilan que le comptable essaie de rassembler.

b. Rapport du Commissaire aux Comptes

Point sans objet - reporté à la prochaine assemblée.

c. Approbation des comptes de l'association au 30/09/2022

Point sans objet - reporté à la prochaine assemblée.

d. Appel de fonds de réserve suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018 et suivant les décisions prises ci-avant

Point sans objet - reporté à la prochaine assemblée.

7. État des contentieux et sinistres en cours (Majorité absolue)

a. Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers

b. État des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

A ce jour, le syndic n'a pas de dossier contentieux ou recouvrement de charges en cours.

Il est signalé une fuite sur l'emplacement de parking 15 et près de la porte vers le 99.

Le syndic fera le point auprès du conseil de copropriété sur ce dossier.

Les co-proprétaires demandent une liste de contact à jour pour INADVANCE au fonds du logement.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Évaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association (Majorité absolue)

Le syndic fait état des contrats en cours avec :

- VIVAQUA : eau
- BRUXELLES PROPLETE : location containers
- ENGIE : fourniture energies
- ASSA ABLOY: entretien porte
- DALLEMANS : entretien chaudière
- BTW : entretien adoucisseur
- DESSART : gestion badges
- SAFE & SOUND : entretiens extincteurs
- VMA/BE MAINTENANCE : entretien VMC
- WILLO : entretien pompes
- OCB : contrôle ascenseur
- KONE : entretien ascenseur
- ISTA : location compteurs de chaleurs

Après un tour de table, l'assemblée décide de poursuivre avec ces fournisseurs.

Il est demandé de rappeler aux co-propriétaires d'être plus assidu concernant le nettoyage des communs. (Chacun doit nettoyer son palier). Tout le monde doit participer à cela afin d'éviter des frais d'une société de nettoyage.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

9. Décharge au Conseil de Copropriété et nomination de ses membres (Majorité absolue)

Après un tour de table, décharge est donnée au conseil de copropriété qui était composé de

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- Membre 1 : Monsieur IBN DAIFA

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- Membre 2 : Monsieur HOSSEIN

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



- Membre 3 : Monsieur DEBOT

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

10. Décharge et nomination du commissaire aux comptes (Majorité absolue)

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

11. Décharge et reconduction du mandat du Syndic Atelier Gestion SPRL – Mandat à donner pour la signature du contrat de syndic (Majorité absolue)

Après un tour de table, décharge est donnée au syndic Atelier Gestion et son mandat est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

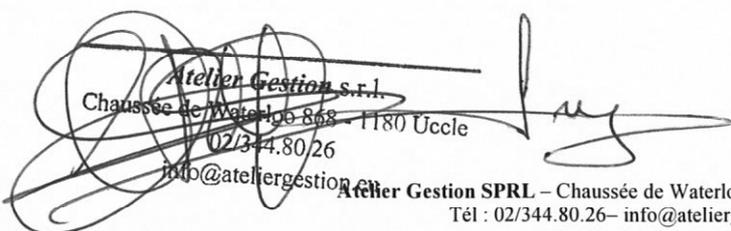
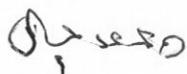
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6.868	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6.868	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Il est rappelé au fonds du logement l'erreur de quotités afin que ceci soit régularisé et que l'on confirme la prise en charge des frais lié à l'enregistrement.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 19H20 et le procès-verbal est composé de 7 pages.



Atelier Gestion s.r.l.
Chaussée de Waterloo 868 - 1180 Uccle
02/344.80.26
info@ateliergestion.eu

Atelier Gestion SPRL – Chaussée de Waterloo, 868 - 1180 Bruxelles - BCE 0471.343.190
Tél : 02/344.80.26 – info@ateliergestion.eu - www.ateliergestion.immo
IPI 513.311 François-Xavier PIELTAIN, Gérant

