



ATIMMO

Rue Vanderkindere 502
1180 Bruxelles
Tél. : 02 331 55 10
Fax : 02 378 41 31
N° I.P.I. : 500508

Numéro assurance : 730.151.308

Bruxelles, le 17 mai 2023

**ACP ELYSEES 37 NEW (N. Entr. : 0502.384.279)
Rue des Champs Elysées 37
1050 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 17 Mai 2023**

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

Copropriétaires présents	10	sur 19	52.63 %	605.00
Copropriétaires représentés	5	sur 19	26.32 %	275.00
Copropriétaires absents	4	sur 19	21.05 %	175.00
Totaux	19	sur 19	100.00 %	1055.000
AG valide en participants		15	78.95 %	
AG valide en quotités		880.00	83.41 %	

Le 17 Mai 2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

_____ st élu président de l'assemblée, _____, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic : rapport sur l'année écoulée

1/Enlèvement de la verdure, du pignon droit : il est précisé que le voisin a commandé les travaux, et a avertis le syndic le jour du travail. Certains occupants, ont refusés que le travail soit réalisé, alors que ce point a été discuté lors des précédentes assemblées. En effet, afin de vérifier l'état du mur, il convient que la végétation soit complètement retiré. Il est demandé aux propriétaires de cette colonne, d'indiquer au syndic si des infiltrations ou autres, sont toujours présentes.

2/Présence d'eau dans les caves, en façade avant : il est précisé que malgré les travaux entrepris, il y a toujours de l'eau qui s'infiltré. La cause n'a pu être clairement identifiée, il est proposé par la firme PSD, de refaire les joints au niveau du soupirail mais également du dauphin. Des demandes d'offres ont été commandées.

3/ Balustrades avants/arrières : des demandes d'offres ont été faites, mais les différents fournisseurs remettent des offres incomparables. Le travail n'étant pas le même. De plus, il a été rapporté au syndic, qu'un élément en façade avant s'est décroché au niveau d'un bandeau de terrasse (3ième étage droit, en façade avant). Il est proposé de faire une étude de la situation actuelle, auprès d'un expert-architecte et qu'un descriptif des travaux à entreprendre soit communiqué. Et ce afin d'avoir des offres comparables. Ce point sera abordé au point : Travaux à envisager.

L'assemblée propose de faire venir un entrepreneur, afin de disposer d'un devis détaillé à transmettre aux deux fournisseurs déjà contactés.

4/ _____ i va entreprendre des travaux au niveau de la terrasse arrière gauche. Elle souhaiterait me L'assemblée n'y voit pas d'inconvénient. Il est demandé que le projet soit soumis au conseil de copropriété, avant d'entamer les travaux.

5/ _____ propose qu'un locataire actuel, procède à un récurrage des parties communes, et ce pour un montant forfaitaire de 1.600€. Une discussion s'engage. Il est demandé de faire une demande auprès de la firme CLEAN AND CO, afin de pouvoir avoir une comparaison.

6/ Remplacement de la chaudière : il est indiqué que les travaux ont été commandés auprès de BRUSANI, copie du bon de commande a été transmis avec la convocation. Le gérant, nous a indiqué, ce jour, qu'une des deux chaudières était arrivée, mais qu'aucune date n'est communiquée par le fabricant. Ces travaux seront entrepris avant l'hiver prochain.

7/ _____ a indiqué au syndic, qu'un câble provenant d'une antenne placée sur le toit, présente d'importantes nuisances. Il n'a pas encore été déterminé, l'appartement en question. Le syndic rappelle qu'il est interdit de réaliser des travaux au niveau des parties communes sans accord préalable de l'assemblée. Il est demandé à la personne concernée, de faire retirer cette parabole. Il est demandé que le syndic fasse un courriel officiel, afin de déterminer l'appartement concerné.

4. Travaux rafraichissement du hall d'entrée : point de la situation

Malgré les demandes auprès de Leoti, il est indiqué qu'aucune proposition n'a été communiquée.

Le syndic propose, de faire appel à une autre société pour disposer d'une offre, et ce avec proposition avant travaux.

L'assemblée est favorable.

5. Rapport du commissaire aux comptes et présentation du budget annuel (planification des travaux sur 5 ans)

Rapport du commissaire aux comptes : _____ a procédé à la vérification des comptes pour l'exercice 2022. Lors du contrôle des questions ont été posées au syndic, lequel a apporté les différentes réponses. Il est précisé que la comptabilité est bien tenue et que les comptes sont transparents. Le rapport est présenté à l'assemblée, sur base de celui-ci, il est proposé d'approuver les comptes et le bilan au 31/12/2022.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ANNÉE 2022

Vérification des comptes effectuée en les bureaux de ATIMMO le 7 avril 2023.

Documents mis à disposition : • Facturier • Extraits de comptes de l'année 2022

Actions et questions qui en découlent :

1) *Vérification du listing des fournisseurs (fréquence des factures) : Ici ne sont mentionnés que les fournisseurs pour lesquels il y a*

des questions ou des remarques.

- **ADSK** : travaux électricité dans un appartement - frais privatifs (note mentionnant les frais privatifs manquante).
- **ATIMMO** : (trimestrielle) frais de syndic + frais trimestriels pour les timbres + frais pour ventes diverses.
- **BRUSANI** : facture de 50% d'acompte déjà payée pour bloquer les montants mais les travaux n'ont pas encore commencé.
- **CLEAN & CO** : (mensuel) + fourniture des sacs poubelles - pas de confirmation sur la fréquence de commande de sacs poubelles blancs ? - Nettoyage 1-2h par semaine.
- **CULLIGAN** : entretien annuel + sel adoucisseur.
- Curetage des égouts :- **CURNET** : entretien annuel. - **DEBOUCHETOUT** : intervention dans le cadre de l'inondation dans les caves.
- **ENGIE** : -Electricité ascenseur (mensuel). - Provision électricité des communs (mensuel). - Provision gaz de chauffage (mensuel).
- **LIFTINC** : entretien annuel et réparations + réponse à un appel parce que quelqu'un a poussé le bouton d'aide qui engendre des frais pour tous les propriétaires.
- **MEUWESE** : contrat annuel pour l'assurance du bâtiment + intervention dans le cadre du litige avec le voisin - Liste indemnisation de l'assurance dans le cadre du litige avec le voisin manquante, alors qu'un paiement a été fait à un des propriétaires. D'autres dédommagements ont été émis en échange du paiement des charges trimestrielles.
- **TECHEM** : relevés annuel eau chaude et eau froide, calcul des consommations.
- **VIVAQUA** : provision récemment changée, maintenant mensuelle.

2) Suggestions :

- **ATIMMO** : il est conseillé de montrer sur les factures les montants mensuels, étant donné que ces factures sont payées mensuellement. Il serait bien de rappeler les divers frais du syndic - il est prévu de circuler une liste à la prochaine AG, certains montants ayant été indexés.
- **TECHEM / VIVAQUA** : peut-on installer un smart meter?
- Peut-on changer les relevés bancaires pour les avoir de manière digitale et non plus papier - les recevoir par courrier encourt des frais mensuels inutiles. Les commentaires concernant la tenue des comptes donnent une bonne image de la réalité des choses. Tout est bien classé et lisible mais pourrait être encore plus complet

Budget annuel des dépenses courantes : le syndic expose le budget de l'année 2023, il est expliqué que le budget se rapproche de celui de l'exercice 2022. Les frais privatifs, honoraires experts et rénovation ne sont pas pris en considération.

Le budget sera joint au présent procès-verbal.

Planification à 5 ans des travaux : voir points travaux du présent ordre du jour.

6. Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 - vote 1

Les comptes sont approuvés.

Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 - vote 1	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Approbation du bilan au 31/12/2022 - vote 2

Le bilan au 31/12/2022 est approuvé.

Approbation du bilan au 31/12/2022 - vote 2	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Décharge au syndic ATIMMO - vote 3

Le syndic est déchargé pour sa mission.

Décharge au syndic ATIMMO - vote 3	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Décharge au conseil de copropriété - vote 4

Le conseil de copropriété est déchargé pour sa mission.

Décharge au conseil de copropriété - vote 4	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Décharge au commissaire aux comptes - vote 5

Le commissaire aux comptes est déchargé pour sa mission.

Décharge au commissaire aux comptes - vote 5	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6

Le syndic ATIMMO, représente sa candidature et présente ses présentations complémentaires. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représenté par _____, est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée.

Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 7

représente. La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 7	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 8

se représente. La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 8	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 9

se présente, avec

se propose en support pour cette année. La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 9	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Nomination du commissaire aux comptes - vote 10

se présente pour vérifier les comptes de l'exercice 2023. La proposition est acceptée.

Nomination du commissaire aux comptes - vote 10	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Travaux : remplacement de la chaudière : point de la situation

Comme indiqué, au point 3, la société BRUSANI est dans l'attente de la deuxième chaudière. Dès réception, les travaux seront entrepris.

17. Travaux : réfection du réseaux d'égouts de l'immeuble : présentation du dossier et de l'offre

Suite à l'inspection caméra réalisée, la société DEBOUCHTOUT, a remis une offre pour le remplacement complet du réseau d'égouttage. En effet, certaines faiblesses sont présentes sur le réseau. Cette offre comprend : le démontage des 9 chambres de visite, la dépose du sterput en grès de la chaufferie, l'ouverture de différentes tranchées dans toutes les caves, l'enlèvement des conduites en grès endommagées, la fourniture et placement de conduites en pvc benor, l'enrobahe de ces conduites au sable stabilisé, la fermeture des tranchées, la finition par une chape en béton, la fourniture et pose d'un sterput en pvc dans la chaufferie, le raccordement de ce sterput sur la chambre de visite située à proximité, la reconstruction des 9 chambres de visite, la fourniture et pose de châssis double fond sur ces chambres de visite, le graissage de ces châssis.

Et ce pour un montant de 13.444€ htva.

Le sol sera donc refait, à la suite de ces travaux.

18. Travaux : réfection du réseaux d'égouts de l'immeuble : offre de la firme DEBOUCHTOUT- vote 11

Il est proposé de reporté ce point à la prochaine assemblée, ne s'agissant pas d'une urgence.

Travaux : réfection du réseaux d'égouts de l'immeuble : offre de la firme DEBOUCHTOUT- vote 11	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	880.00	100.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. Planification des travaux, selon l'urgence - vote 12

Il est proposé de débiter l'étude des terrasses avants et arrières, mais également d'entreprendre une pré-étude pour la réfection de la toiture et des pignons, avec option isolation.

L'assemblée passe au vote.

Planification des travaux, selon l'urgence - vote 12	Oui	880.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 13

Il est proposé de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 13	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	880.00	100.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Fixation des appels de fonds de réserve - vote 14

Il est proposé d'appeler 5.000€ pour l'exercice 2023 en 4 appels.

Fixation des appels de fonds de réserve - vote 14	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				ne,
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Financement des travaux décidés - vote 15

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

Financement des travaux décidés - vote 15	Oui	880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

23. Travaux à envisager - vote 16

- Sécurisation et étude des terrasses
- Réfection de la toiture, avec option isolation
- Travaux des différents joints au niveau du soupirail et dauphin, à l'avant de l'immeuble (humidité dans les caves).

Travaux à envisager - vote 16	Oui	880.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. Fibre optique : installation dans les parties communes par PROXIMUS : présentation du dossier

Il est expliqué que Proximus a contacté le syndic en indiquant :

Suite à la dernière visite technique, nous nous permettons de vous envoyer le dossier technique mis à jour.

En effet, en raison des gaines qui se sont avérées inutilisables, nous avons dû modifier la solution technique.

Pour pouvoir planifier l'installation, nous aimerions recevoir votre accord rapidement.

Il suffit pour cela de nous répondre à ce mail : « pour accord de l'installation gratuite »

Cette nouvelle proposition a été communiquée aux copropriétaires, et est la seule envisageable et réalisable d'après proximus.

25. Fibre optique : installation dans les parties communes par PROXIMUS : accord sur la proposition - vote 17

L'assemblée passe au vote, concernant la proposition pour l'installation de la fibre optique du 23.03.2023

Sous réserve de trouver un accord pour une solution qui convienne aux copropriétaires, avec un impact minime au niveau des parties communes.

Fibre optique : installation dans les parties communes par PROXIMUS : accord sur la proposition - vote 17	Oui	825.00	93.75 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	55.00	6.25 %	
	Voix exprimées	880.00	-	
	Abstention / Absents	175.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. 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.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que 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 a eu lieu.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20h35.

Pour l'ACP ELYSEES 37

Président(e) de séance

ATIMMO



Copropriétaires présents

