



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/11/2023 À 18:30

**10004 - ACP AURORE 14 ANNUEL (0850 179 363)
AVENUE VICTOR OLIVIER 8 - 8A
1070 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : 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.

57 copropriétaires sur 104 totalisant 570,75 / 1 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

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 double quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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

M Deconinck est désigné comme président de l'assemblée générale. Monsieur PATTI, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ:

- Le chantier de réfection des deux pignons s'est terminé fin août 2023. Une réception provisoire a été réalisée.

lors du chantier plusieurs incidents ont été constaté dans des appartements ainsi que sur certaines terrasses. Toutes les réparations ont été effectuées et prises en charge par l'entreprise "AV Façade".

Une demande de prime a été introduit pour la partie isolation.

- Dossier Watt Matters : le système de cogénération est en fonction ainsi que les panneaux photovoltaïques depuis décembre 2022.

- Dossier ascenseurs : les travaux de mise en conformité ont été réalisés. Afin d'obtenir l'attestation de l'organisme de contrôle, il reste à réaliser une ventilation dans les salles moteur et placer un éclairage sur chaque palier offrant 50 lux au sol. Ces deux points sont en cours de réalisation.

- Dossier conformité électrique commun : l'installation électrique des communs a été mise en conformité avec la législation. L'attestation de conformité devrait être délivrée début 2024.

- Dossier conciergerie : la loge a été libérée de sa locataire. A son départ, celle-ci devait s'acquitter d'arriéré de charge. Aucun accord à l'amiable n'a pu être obtenu. Une procédure judiciaire a dû être entreprise pour réclamer les montants dus. Un jugement vient d'être ordonné et donne raison à la copropriété.

La loge a été repeinte entre temps et une campagne de recrutement d'un concierge a été entreprise. plusieurs candidats se sont présenté. Un choix doit encore être pris.

- Dossier locaux poubelles : suite au jugement rendu par le tribunal de justice de la commune d'Anderlecht, les locaux ont été vidés et remis en fonction pour les occupants de la résidence. Il a été décidé d'utiliser dorénavant des conteneurs pour récupérer les poubelles et ce pour une question d'hygiène. Un avenant au contrat de la société de nettoyage a été signé pour prévoir la gestion des conteneurs. Enfin, afin d'éviter des actes d'incivisme, des caméras ont été installées dans les locaux.

4. DOSSIERS CONTENTIEUX : POINT DE LA SITUATION

Il existe à ce jour encore 6 dossiers contentieux. Ceux-ci sont suivis par l'avocat maître Delhaye.

Ceux-ci représentent 31.849,59 € de retard de paiement.

A cela s'ajoutent les personnes qui ne paient pas régulièrement leurs charges. Ceux-là sont suivis régulièrement par notre service comptable et nous leur rappelons régulièrement leur situation.

Nous rappelons qu'il est toujours possible d'obtenir un plan d'apurement pour payer le montant de ses provisions. Il suffit de le demander par écrit au service comptable du bureau de syndic. Cela peut éviter facilement des frais inutiles.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :

Le syndic lit le rapport du commissaire aux comptes rédigé par Monsieur Vandersmissen.

6. APPROBATION DES COMPTES DU 01/06/2022 AU 31/05/2023 - VOTE 1

Les comptes pour la période du 01.06.2022 au 31.05.2023 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	551,75	96,67 %
	Non	19,00	3,33 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. APPROBATION DU BILAN AU 31/05/2023 - VOTE 2

Le bilan est présenté et détaillé. Le bilan au 31.05.2023 est approuvé à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	570,75	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3

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

Majorité absolue	Oui	484,75	84,93 %
	Non	86,00	15,07 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	
Oui	Madame, Monsieur MADRAME		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 4

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour sa mission..

Majorité absolue	Oui	445,75	78,10 %
	Non	125,00	21,90 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 5

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	473,75	84,41 %
	Non	87,50	15,59 %
	Voix exprimées	561,25	-
	Abstentions	9,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. 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 07 février 2025. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Les prestations complémentaires sont approuvées.

Majorité absolue	Oui	495,75	91,51 %
	Non	46,00	8,49 %
	Voix exprimées	541,75	-
	Abstentions		
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : APPEL À CANDIDATURES, LES CANDIDATURES DOIVENT ÊTRE TRANSMISES AVANT LA TENUE DE LA RÉUNION - PROPOSITION 1 - VOTE 7

M. Backaert se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	235,75	49,45 %
	Non	241,00	50,55 %
	Voix exprimées	476,75	-
	Abstentions	94,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : APPEL À CANDIDATURES, LES CANDIDATURES DOIVENT ÊTRE TRANSMISES AVANT LA TENUE DE LA RÉUNION - PROPOSITION 1 - VOTE 8

M. Zerrad se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	312,00	64,53 %
	Non	171,50	35,47 %
	Voix exprimées	483,50	-
	Abstentions	87,25	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : APPEL À CANDIDATURES, LES CANDIDATURES DOIVENT ÊTRE TRANSMISES AVANT LA TENUE DE LA RÉUNION - PROPOSITION 1 - VOTE 9

M. Deconinck se présentent comme membre du conseil de copropriété. Leur candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	522,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	522,00	-
	Abstentions	48,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

M. Laurent se présente comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote :

oui : 314,25 quotités - non : 179,25 quotités - abst : 0

soit : 64 % 36 %

Sa candidature est acceptée.

M. Malys se présente comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote :

oui : 163 quotités - non : 312,25 quotités - abst : 95,5 quotités

soit : 34 % 66 %

Sa candidature est rejetée.

15. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 10

Monsieur Vandersmissen J.P. présente sa candidature. Monsieur Vandersmissen J.P. est nommé pour effectuer le contrôle annuel des comptes de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	504,75	93,17 %
	Non	37,00	6,83 %
	Voix exprimées	541,75	-
	Abstentions		
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. 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.

17. TRAVAUX : À ENVISAGER EN 2023 - 2024 - VOTE 11

Il est proposé de faire placer une cuisine équipée neuve dans la conciergerie avec un budget maximum de 5.000 € placement compris.

Majorité des 2/3	Oui	270,25	48,15 %
	Non	291,00	51,85 %
	Voix exprimées	561,25	-
	Abstentions	9,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 12

le fonds de roulement étant de 75.000 €, il est décidé de ne pas le réadapter.

Majorité absolue	Oui	9,00	1,58 %
	Non	561,75	98,42 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur VERBEECK Guillaume		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

Un appel de 97.500 € et un appel de 80.000 € ont déjà été envoyé, deux appels de 72.500 € seront encore envoyés.

Majorité absolue	Oui	570,75	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0.00	
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Il est proposé d'appeler 60.000 € pour l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2023 - 2024.

Majorité absolue	Oui	541,75	94,92 %
	Non	29,00	5,08 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0 00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 15

Il est proposé de financer les travaux décidés via le fond de réserve.

Majorité absolue	Oui	561,75	98,42 %
	Non	9,00	1,58 %
	Voix exprimées	570,75	-
	Abstentions	0,00	
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**22. MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE
(VOTE : ¾) - VOTE 16**

L'assemblée décide qu'à partir de marchés ou de contrats excédant 1.000 € le syndic devra effectuer une mise en concurrence.

La décision est approuvée.

Majorité des 3/4	Oui	529,50	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	529,50	-
	Abstentions	41,25	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

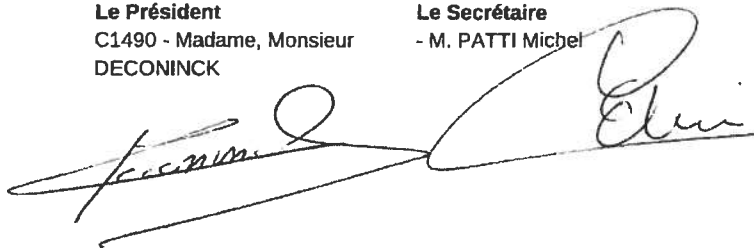
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

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.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président
C1490 - Madame, Monsieur
DECONINCK

Le Secrétaire
- M. PATTI Michel

The block contains two handwritten signatures. The signature on the left is for the President, C1490 - Madame, Monsieur DECONINCK. The signature on the right is for the Secretary, M. PATTI Michel.