



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/11/2024 À 18:30

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

Lieu de l'assemblée : à 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.

54 copropriétaires sur 104 totalisant 539,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

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

Sont présents ou représentés :

- ~~.....~~ représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1 représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- représentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C y représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1 entant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1 a représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- ra représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- ia représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- S représentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- C14..... d représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1 IS représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- er représentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- C1 représentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- a représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- IA représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C eprésentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- C15(..... S représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1 l. représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- I représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- O représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- reorésentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- (..... ka représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C1555 - la réprésentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- RS representant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C l représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- a représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- C: RS reorésentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- * représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- (..... eprésentant 9,00 / 1 000,00 quotités

- I a représentant 21,25 / 1 000,00 quotités
- C t représentant 10,50 / 1 000,00 quotités
- S représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- C1 e représentant 7,00 / 1 000,00 quotités
- n représentant 7,00 / 1 000,00 quotités
- e représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- r représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- a représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- C1 ne représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- a représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- an représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- C t représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- t représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- 7 représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- a représentant 11,75 / 1 000,00 quotités
- ra représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- a représentant 9,50 / 1 000,00 quotités
- représentant 9,50 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ:

Monsieur Zerrad présente le rapport :

- mise en route des nouveaux systèmes énergétiques qui ont rapporté de l'argent à la copropriété
- fin du contrat avec la société TEM
- divers audits ont été entrepris afin de garder le bâtiment aux normes.
- l'installation de détecteurs de gaz ont été installée dans les halls.
- des nouvelles caméras ont été installée pour augmenter la sécurité.
- une inspection des pompiers à eu lieu. Leur rapport est positif.
- conteneur à verre : il est proposé de remplacer une poubelle à verre dans chacun des locaux poubelles.

4. MAINTIEN DU SERVICE DE NETTOYAGE EXTÉRIEUR POUR L'ENTRETIEN DES COMMUNS ET LOCATION DE LA LOGE - VOTE 1

Suite à la non reconduction du contrat de la concierge à l'issue de son CDD, il est proposé de prendre une décision sur la suite de la gestion de ces postes.

Majorité absolue	Oui	500,00	92,76 %
	Non	39,00	7,24 %
	Voix exprimées	539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. EN CAS DE DÉCISION NÉGATIVE AU VOTE 1 , PROPOSITION D'ENGAGER UNE CONCIERGE - VOTE 2

sans objet

6. DOSSIERS CONTENTIEUX : POINT DE LA SITUATION

Il existe à ce jour encore 7 dossiers contentieux. Ceux-ci sont suivi par l'avocat maître Delhaye.

Ceux-ci représentent 38.331,59 € 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.

Il est demandé de relancer l'avocat Delhaye afin d'obtenir plus de dynamisme a ses actions. sans résultat, un autre bureau sera sollicité.

7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :

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

8. APPROBATION DES COMPTES DU 01/06/2023 AU 31/05/2024 - VOTE 3

Les comptes pour la période du 01.06.2023 au 31.05.2024 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	437,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	437,00	-
	Abstentions	102,00	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. APPROBATION DU BILAN AU 31/05/2024 - VOTE 4

Le bilan est présenté et détaillé. Le bilan au 31.05.2024 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	437,00	94,90 %
	Non	23,50	5,10 %
	Voix exprimées	460,50	-
	Abstentions	78,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 5

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

Majorité absolue	Oui	469,50	93,90 %
	Non	30,50	6,10 %
	Voix exprimées	500,00	-
	Abstentions	39,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 6

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

Majorité absolue	Oui	469,50	95,91 %
	Non	20,00	4,09 %
	Voix exprimées	489,50	-
	Abstentions	19,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 7

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	461,00	93,99 %
	Non	29,50	6,01 %
	Voix exprimées	490,50	-
	Abstentions		
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 8

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 03 février 2026. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Les prestations complémentaires sont approuvées.

Majorité absolue	Oui	471,00	95,93 %
	Non	20,00	4,07 %
	Voix exprimées	491,00	-
	Abstentions	48,00	-
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. Zerrad se présente comme membre du conseil de copropriété. Sa candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	351,00	76,64 %
	Non	107,00	23,36 %
	Voix exprimées	458,00	-
	Abstentions	81,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : APPEL À CANDIDATURES, LES CANDIDATURES DOIVENT ÊTRE TRANSMISES AVANT LA TENUE DE LA RÉUNION - PROPOSITION 1 - VOTE 10

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

Majorité absolue	Oui	479,25	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	479,25	-
	Abstentions	59,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : APPEL À CANDIDATURES, LES CANDIDATURES DOIVENT ÊTRE TRANSMISES AVANT LA TENUE DE LA RÉUNION - PROPOSITION 1 - VOTE 11

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

Majorité absolue	Oui	305,25	69,18 %
	Non	136,00	30,82 %
	Voix exprimées	441,25	-
	Abstentions	97,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX : PONÇAGE DES SOLS DES DEUX HALLS D'ENTRÉE - CHOIX DE L'ENTREPRISE - VOTE 13

Majorité des 2/3	Oui	190,25	35,30 %
	Non	348,75	64,70 %
	Voix exprimées	539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. TRAVAUX : PLACEMENT DE CAMÉRAS AUX BARRIÈRES DE SÉCURITÉ - VOTE 14

Majorité des 2/3	Oui	424,75	85,25 %
	Non	73,50	14,75 %
	Voix exprimées	498,25	-
	Abstentions	40,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 12

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	451,25	95,76 %
	Non	20,00	4,24 %
	Vaix exprimées	471,25	-
	Abstentions	67,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. 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.

- société de chauffage : TEM a été remplacé par la société VMA

19. TRAVAUX : PONÇAGE DES SOLS DES DEUX HALLS D'ENTRÉE - CHOIX DE L'ENTREPRISE - VOTE 13

Majorité des 2/3	Oui	190,25	35,30 %
	Non	348,75	64,70 %
	Voix exprimées	539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. TRAVAUX : PLACEMENT DE CAMÉRAS AUX BARRIÈRES DE SÉCURITÉ - VOTE 14

Majorité des 2/3	Oui	424,75	85,25 %
	Non	73,50	14,75 %
	Voix exprimées	498,25	-
	Abstentions	40,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Sans objet.

Majorité absolue	Oui	442,50	83,18 %
	Non	89,50	16,82 %
	Voix exprimées	532,00	-
	Abstentions	7,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 17

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

Majorité absolue	Oui	10,50	1,97 %
	Non	521,50	98,03 %
	Voix exprimées	532,00	-
	Abstentions	7,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

Il est proposé de fixer les dépenses courantes pour l'exercice 2024 - 2025 à 280.000 €.

On a déjà appelé 2 x 80.625,27€. On, pourrait tabler sur un budget de 280.000€. Il resterait à appeler 2 x 59.375€. Explique bien qu'au 01.06.2025, on appellera 70.000€ pour avoir 280.000€.

Majorité absolue	Oui	461,00	97,98 %
	Non	9,50	2,02 %
	Voix exprimées	470,50	-
	Abstentions	68,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Il est proposé d'appeler 60.000 € pour l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2024 - 2025.

Majorité absolue	Oui	442,00	95,88 %
	Non	19,00	4,12 %
	Voix exprimées	461,00	-
	Abstentions		
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 20

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

Majorité absolue	Oui	403,50	93,40 %
	Non	28,50	6,60 %
	Voix exprimées	432,00	-
	Abstentions	107,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. 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 21:40.

Le Président
Monsieur ZERRAD
Mohammed

Le Secrétaire
M. PATTI Michel

