



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 05/11/2025 À 18:30

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

Lieu de l'assemblée : à la salle "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.

55 copropriétaires sur 104 totalisant 545,75 / 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 :

otités

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

Monsieur 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:

Le syndic informe l'assemblée du décès de Monsieur Van Himst Hendrik. Il rappelle à quel point celui-ci s'était investi dans la bonne gestion de la copropriété.

Monsieur Zerrad salue l'assemblée et présente le rapport :

- Il confirme le placement de la fibre par Proximus et DIGI.
- La conciergerie a été louée
- Le contrat du jardinier a été revu et amélioré
- Des placements de nouvelles caméras supplémentaires ont été placés à l'entrée.
- Un rappel sur les la sécurité a respecter dans le sein de l'immeuble

4. DOSSIERS CONTENTIEUX : POINT DE LA SITUATION

Il existe à ce jour encore 6 dossiers contentieux. Ceux-ci sont suivi par un nouveau bureau d'avocat. Il s'agit du bureau CEW Partners.

Ceux-ci représentent 27.862,59 € 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 01/06/2024 AU 31/05/2025 - VOTE 1

Les comptes pour la période du 01.06.2024 au 31.05.2025 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	516,25	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	516,25	-
	Abstentions	29,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. APPROBATION DU BILAN AU 31/05/2025 - VOTE 2

Le bilan est présenté et détaillé. Le bilan au 31.05.2025 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	516,25	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	516,25	-
	Abstentions	29,50	-
Oui	P		
	P		
	P		
	P		
	P		
	P		
	E		
	/		
	I		
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	525,75	96,34 %
	Non	20,00	3,66 %
	Voix exprimées	545,75	-
	Abstentions	0,00	-

Oui	
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	516,25	94,59 %
	Non	29,50	5,41 %
	Voix exprimées	545,75	-
	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	516,25	94,59 %
	Non	29,50	5,41 %
	Voix exprimées	545,75	-
		0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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 04 février 2027. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Majorité absolue	Oui	526,75	96,52 %
	Non	19,00	3,48 %
	Voix exprimées	545,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

8/22

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 1 - MONSIEUR DECONINCK - VOTE 7

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

Majorité absolue	Oui	525,75	98,23 %
	Non	9,50	1,77 %
	Voix exprimées	535,25	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - MONSIEUR ZERRAD - VOTE 8

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

Majorité absolue	Oui	431,25	80,34 %
	Non	105,50	19,66 %
	Voix exprimées	536,75	-
	Abstentions	9,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - MONSIEUR BACKAERT VOTE 9

Monsieur Backaert se présente comme membre du conseil de copropriété. Leur candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	297,25	60,82 %
	Non	191,50	39,18 %
	Voix exprimées	488,75	-
	Abstentions	57,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 4 - MONSIEUR LAURENT - VOTE 10

Monsieur Laurent se présente comme membre du conseil de copropriété. Leur candidature est acceptée.

Majorité absolue	Oui	192,75	40,56 %
	Non	282,50	59,44 %
	Voix exprimées	475,25	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

16. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 11

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	498,75	93,01 %
	Non	37,50	6,99 %
	Voix exprimées	536,25	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES : VOTE 12

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 nettoyage : Il est fait remarquer que malgré de nombreuses remarques la société Marlisa Cleaning service n'a pas amélioré son travail. Il est proposé de mandater le syndic et le conseil de copropriété pour entamer une étude de marché et trouver une nouvelle société.

Majorité absolue	Oui	487,00	92,45 %
	Non	39,75	7,55 %
	Voix exprimées	526,75	-
		10,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TRAVAUX : REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DE LA LOGE CONCIERGERIE - VOTE 13

Il est proposé de remplacer ces châssis afin d'améliorer le confort de la loge. Dans le cas d'un vote positif, il est proposé de mandater le syndic et le conseil de copropriété pour entamer une étude de marché et trouver la meilleure offre.

Majorité des 2/3	Oui	270,00	54,55 %
	Non	225,00	45,45 %
	Voix exprimées	495,00	-
	Abstentions	50,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. TRAVAUX : PLACEMENT D'UNE NOUVELLE ENSEIGNE "AURORE 14" SUR LE PIGNON CÔTÉ RUE - VOTE 14

Il est proposé de replacer une enseigne à l'emplacement prévu à l'origine. Dans le cas d'un vote positif, il est proposé de mandater le syndic et le conseil de copropriété pour entamer une étude de marché et trouver la meilleure offre. Dans le cas d'un vote contraire, l'ancienne enseigne sera remplacée.

Majorité des 2/3	Oui	291,50	56,30 %
	Non	226,25	43,70 %
	Voix exprimées	517,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. TRAVAUX : PLACEMENT D'UN ENCLOS POUBELLES - VOTE 15

Les différents devis obtenus sont présentés et expliqués à l'assemblée.

Il est proposé de voter pour le devis n° #O25094 de la société Tuinen De Brandt BV BVBA pour un montant de 6.960,65 € TTC.

Majorité des 2/3	Oui	408,75	76,22 %
	Non	127,50	23,78 %
	Voix exprimées	536,25	-
	Abstentions	9,50	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX : À ENVISAGER EN 2025 - 2026 - VOTE 16

Il est proposé de rafraîchir les deux halls d'entrée suivant le devis de la société C.J. PAINT. pour un montant de 2.014 € TTC.

Majorité des 2/3	Oui	329,50	63,64 %
	Non	188,25	36,36 %
	Voix exprimées	517,75	-
	Abstentions	28,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

22. 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	20,00	3,66 %
	Non	525,75	96,34 %
	Voix exprimées	545,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

23. 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 2025 - 2026 à 280.000 €.

On a déjà appelé 2 x 70.000 €. Il resterait encore à appeler 2 x 70.000 €.

Majorité absolue	Oui	545,75	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	545,75	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. 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 2025 - 2026.

Majorité absolue	Oui	516,25	94,59 %
	Non	29,50	5,41 %
	Voix exprimées	545,75	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.

Le Secrétaire
M. PATTI Michel

M. PATIT Michel