

Immo Heymans

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles
Tél. : 02/377.16.42
Fax : 02/331.59.11
N° I.P.I. : 105185

Bruxelles, le 13 Juin 2019

Sergijsels (N. Entr. : 0850196486)
Rue Emile Sergijselsstraat 25-29
1081 Koekelberg
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 27 Mai 2019

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

Copropriétaires présents	34	sur 93	36.56 %	495.00
Copropriétaires représentés	17	sur 93	18.28 %	168.00
Copropriétaires absents	42	sur 93	45.16 %	371.00
Totaux	93	sur 93	100.00 %	1034.000
AG valide en participants		51	54.84 %	
AG valide en quotités		663.00	64.12 %	

Le 27 Mai 2019 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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.

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par [REDACTED]

Heymans Alain sera le secrétaire de l'assemblée.

2. Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes.

Le rapport des commissaires aux comptes a été annexé à la convocation.

3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Entretien immeuble : Concierge - [REDACTED]

Entretien ascenseur : Otis

Contrôle ascenseur : ATK

Assurance incendie : AG Insurance

Assurance accidents travail : Vivium

Assurance conseil copropriété : Allianz

Electricité-gaz : Engie Electrabel

Chauffage : Deridder

Entretien matériel incendie : SICLI

Porte de garage : All Access

Relevé des compteurs : ISTA

Désinfection : APC

Syndic d'immeuble : Immo Heymans sprl

4. Comptes : a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2018.

Les comptes ont été vérifiés par les commissaires aux comptes. Un rapport a été envoyé aux copropriétaires et est commenté par les commissaires aux comptes.

4. Comptes : a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2018.	Oui	484.00	78.70 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	131.00	21.30 %	
	Voix exprimées	615.00	-	
	Abstention / Absents	419.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

4. Comptes : b. Budget.

A titre d'information, le budget a été annexé à la convocation.

AS J

4. Comptes : c. Provisions charges courantes.

Les provisions de charges sont proposées pour un montant de 251.640,00€/an.

4. Comptes : c. Provisions charges courantes.	Oui	404.00	62.35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	244.00	37.65 %	
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	386.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

4. Comptes : d. Fonds de réserve.

L'alimentation du fonds de réserve est fixé à 13.000,00€/an. Ce montant est incorporé dans le montant repris au point C. Le montant alimenté au fonds de réserve sert actuellement à apurer le montant des soldes de l'actif du bilan.

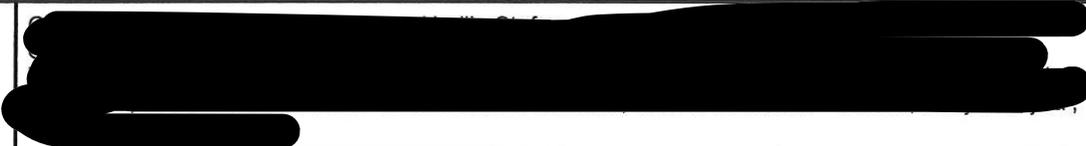
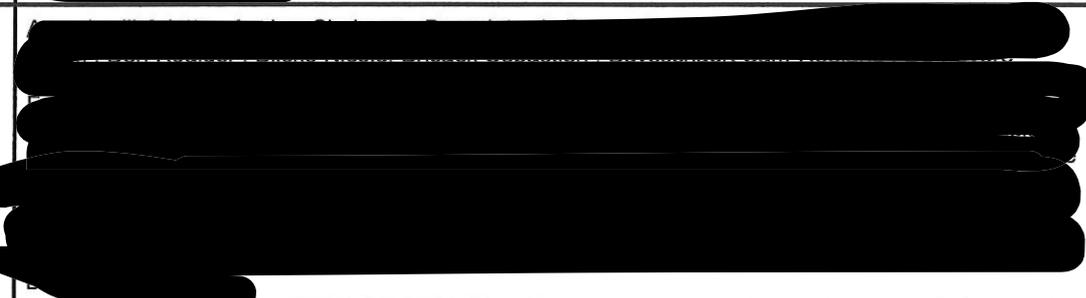
4. Comptes : d. Fonds de réserve.	Oui	511.00	77.78 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	146.00	22.22 %	
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	377.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

4. Comptes : e. Changement de prise en charge des franchises sinistre.

Il est proposé de voter le changement de la prise en charge des franchises pour les sinistres dont l'origine est privative (conduites privatives, débordement de machine à laver,...).

Actuellement, la franchise est de plus de 1.500,00€. Lors d'un sinistre, seule la franchise légale est appliquée en frais privatif et la différence est pris en charge par la copropriété.

Sinistre d'origine commun (toiture, gaine technique, ...) La franchise pour sinistre dont l'origine est commune serait à 100% à charge de la copropriété.

4. Comptes : e. Changement de prise en charge des franchises sinistre.	Oui	432.00	67.29 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	210.00	32.71 %	
	Voix exprimées	642.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 100% de la franchise à charge du copropriétaire.

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 100% de la franchise à charge du copropriétaire.	Oui	257.00	48.67 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	271.00	51.33 %	
	Voix exprimées	528.00	-	
	Abstention / Absents	506.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 100% à charge de la copropriété.

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 100% à charge de la copropriété.	Oui	169.00	29.75 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	399.00	70.25 %	
	Voix exprimées	568.00	-	
	Abstention / Absents	466.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 50% à charge de la copropriété et du copropriétaire.

4. e. Changement de prise en charge des franchises sinistre : 50% à charge de la copropriété et du copropriétaire.	Oui	250.00	50.61 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	244.00	49.39 %	
	Voix exprimées	494.00	-	
	Abstention / Absents	540.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Etat des procédures judiciaires.

De par l'ACP :

[redacted] assurance professionnelle de Immo Label, AXA, a mis le dossier en examen et reviendra vers Maître Mostin.

[redacted] : Plan de paiement respecté via avocat.

[redacted] En discussion avec l'avocat.

[redacted] : Contestation de la part de l'ancien propriétaire, en discussion avec l'avocat.

[redacted] : Notaire désigné, dossier transféré chez Me [redacted]

[redacted] : Plan de paiement respecté via avocat.

[redacted] : Plan de paiement respecté via avocat.

[redacted] : Ouverture du dossier (05/04/2019).

[redacted] : Plan de paiement respecté jusqu'au mois de mars 2019.

[redacted] : Plan de paiement respecté via avocat.

6. a. Décharge au syndic.

6. a. Décharge au syndic.	Oui	429.00	81.56 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	97.00	18.44 %	
	Voix exprimées	526.00	-	
	Abstention / Absents	508.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

6. b. Décharge au conseil de copropriété.

6. b. Décharge au conseil de copropriété.	Oui	496.00	81.98 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	109.00	18.02 %	
	Voix exprimées	605.00	-	
	Abstention / Absents	429.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

6. c. Décharge au commissaire aux comptes.

6. c. Décharge au commissaire aux comptes.	Oui	508.00	85.09 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	89.00	14.91 %	
	Voix exprimées	597.00	-	
	Abstention / Absents	437.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

7. Reconduction du mandat du syndic.

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Monsieur Heymans Alain IPI 800025 - Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

7. Reconduction du mandat du syndic.	Oui	472.00	85.20 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	82.00	14.80 %	
	Voix exprimées	554.00	-	
	Abstention / Absents	480.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

8. Nomination du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété sont :

8. Nomination du conseil de copropriété : [REDACTED]

8. Nomination du conseil de copropriété : Monsieur Moreno	Oui	522.00	84.88 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	93.00	15.12 %	
	Voix exprimées	615.00	-	
	Abstention / Absents	419.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

8. Nomination du conseil de copropriété : [REDACTED]

8. Nomination du conseil de copropriété : Monsieur Preoteasa.	Oui	558.00	86.78 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	85.00	13.22 %	
	Voix exprimées	643.00	-	
	Abstention / Absents	391.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

8. Nomination du conseil de copropriété : Personne A.



8. Nomination du conseil de copropriété : Personne A.	Oui	532.00	88.37 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	70.00	11.63 %	
	Voix exprimées	602.00	-	
	Abstention / Absents	432.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Nomination du conseil de copropriété : Personne B.



8. Nomination du conseil de copropriété : Personne B.	Oui	557.00	88.84 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	70.00	11.16 %	
	Voix exprimées	627.00	-	
	Abstention / Absents	407.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Nomination d'un collègue ou d'un commissaire aux comptes.

Les commissaires aux comptes sont [REDACTED]

Pour rappel, les commissaires aux comptes ont accès à toutes les mouvements bancaires.

Les copropriétaires ont accès à leur compte via My syndic.

9. Nomination d'un collègue ou d'un commissaire aux comptes.	Oui	573.00	89.11 %	Majorité absolue
	Non	70.00	10.89 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	643.00	-	
	Abstention / Absents	391.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

10. Règlement d'ordre intérieur : a. Intérêts et clauses pénales en cas de retard de paiement.

Proposition de la clause relative à la récupération par voie judiciaire des arriérés de charges dus à la copropriété.

« En cas de procédure de recouvrement d'arriérés de charges ou de toute somme généralement quelconque due par un copropriétaire à l'association des copropriétaires ou de démarches quelconques en ce sens, l'assemblée générale donne son accord pour que :

- Une clause pénale de 10% des sommes dues lui soit portée en compte.
- Des intérêts de retard lui soient portés en comptes, calculés conformément à la loi du 2 aout 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement. »

10. Règlement d'ordre intérieur : a. Intérêts et clauses pénales en cas de retard de paiement.	Oui	450.00	80.21 %	Majorité absolue
	Non	111.00	19.79 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	561.00	-	
	Abstention / Absents	473.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

10. Règlement d'ordre intérieur : b. Exposer et définir le lieu de dépôt du nouveau ROI.

Le règlement d'ordre intérieur est disponible sur My syndic et chez le syndic.

10. Règlement d'ordre intérieur : b. Exposer et définir le lieu de dépôt du nouveau ROI.	Oui	560.00	87.23 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	82.00	12.77 %	
	Voix exprimées	642.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

10. Règlement d'ordre intérieur : c. Date ultime de paiement des provisions mensuelles.

Actuellement, la date ultime pour payer les provisions mensuelles est le 15 de chaque mois. Le paiement doit être sur le compte le 15 au plus tard.

10. Règlement d'ordre intérieur : c. Date ultime de paiement des provisions mensuelles.	Oui	521.00	79.54 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	134.00	20.46 %	
	Voix exprimées	655.00	-	
	Abstention / Absents	379.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

Handwritten initials: *AS J*

10. Règlement d'ordre intérieur : d. Incivilités.

Les incivilités sont de plus en plus présentes dans la copropriété. Il est décidé d'autoriser le concierge de prester des heures supplémentaires pour des charges complémentaires. Des pénalités pourront être demandées aux contrevenants en cas d'incivilités.

10. Règlement d'ordre intérieur : d. Incivilités.	Oui	548.00	88.67 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	70.00	11.33 %	
	Voix exprimées	618.00	-	
	Abstention / Absents	416.00	-	
NON	[Redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[Redacted]			

10. Règlement d'ordre intérieur : e. Plaquettes.

Un document type sera mise à disposition sur le My syndic ou chez le concierge pour le changement de plaquettes.

10. Règlement d'ordre intérieur : e. Plaquettes.	Oui	414.00	74.86 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	139.00	25.14 %	
	Voix exprimées	553.00	-	
	Abstention / Absents	481.00	-	
NON	[Redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[Redacted]			

BA J

11. Proposition d'octroyer une prime (13e mois) au concierge [REDACTED] ainsi que la prise en charge des frais d'électricité de la conciergerie.

Il est proposé d'octroyer une prime (13ème mois) au concierge [REDACTED] ainsi que la prise en charge des frais d'électricité de la conciergerie.

11. Proposition d'octroyer une prime (13e mois) au concierge M. Harabi ainsi que la prise en charge des frais d'électricité de la conciergerie.	Oui	431.00	76.83 %	Majorité absolue
	Non	130.00	23.17 %	
	Voix exprimées	561.00	-	
	Abstention / Absents	473.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

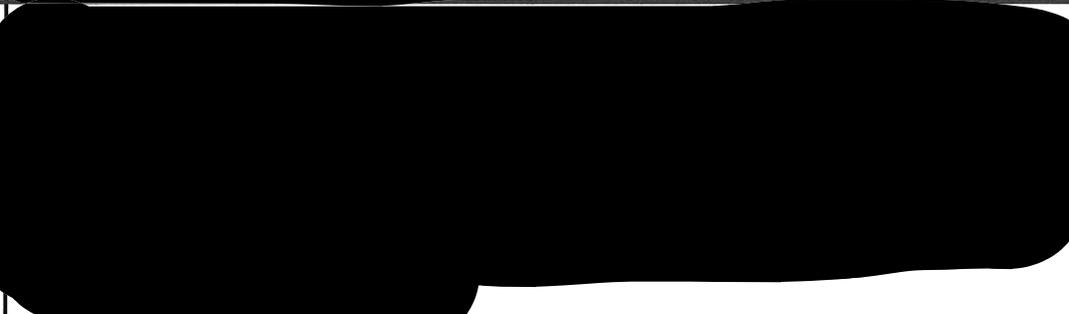
12. Conteneurs noirs et bleus en remplacement des sacs poubelles.

Une proposition est établie par Bruxelles Propreté soit 10 conteneurs noirs et bleus. Au total : 20 conteneurs. Pour un coût annuel de 1.200,00€ htva.

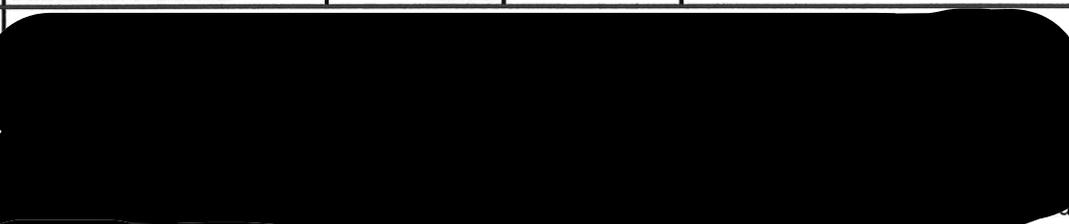
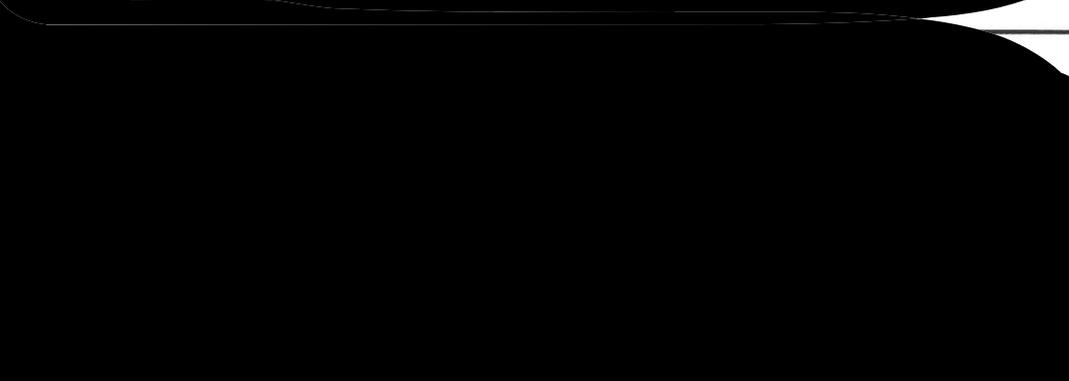
12. Conteneurs noirs et bleus en remplacement des sacs poubelles.	Oui	551.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	483.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

13. Points demandés par des propriétaires :

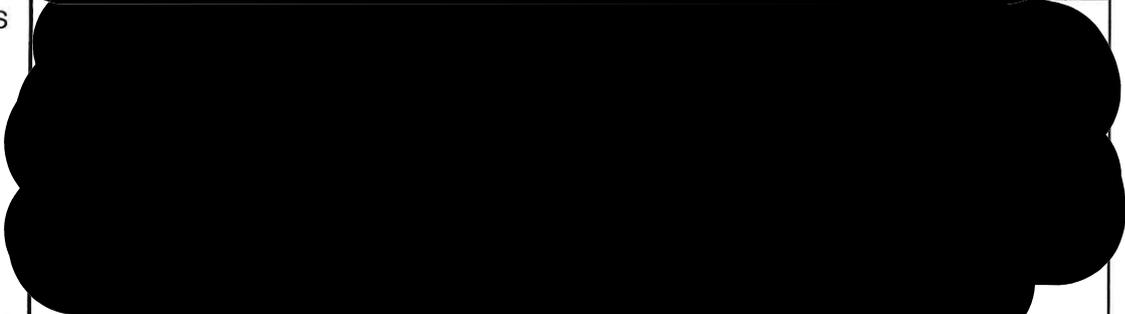
a. R01/1-R01/2 : **Modification en façade avant – Acceptez-vous que les grandes baies vitrées du numéro 23 soient divisées en trois ou quatre baies plus étroites.**

a. R01/1-R01/2 : la : Modification en façade avant – Acceptez-vous que les grandes baies vitrées du numéro 23 soient divisées en trois ou quatre baies plus étroites.	Oui	568.00	88.34 %	Majorité des 4/5
	Non	75.00	11.66 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	643.00	-	
	Abstention / Absents	391.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b. R01 A : **désolidarisation sur les charges + remboursement des frais.**

b. R01 A : désolidarisation sur les charges + remboursement des frais.	Oui	155.00	28.92 %	Majorité des 4/5
	Non	381.00	71.08 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	536.00	-	
	Abstention / Absents	498.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c. F09 Lemaire Nadège : Demande d'autorisation afin de mettre aux normes l'électricité dans mon appartement (mise à la terre). Possible de devoir passer par la colonne qui arrive vers les caves 32 et/ou 33.

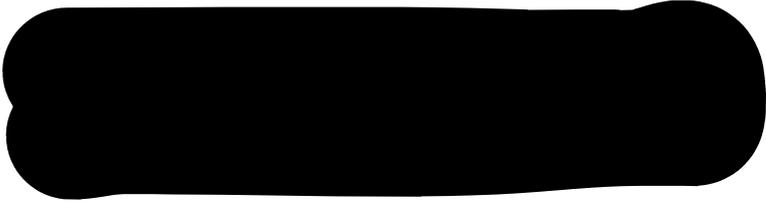
c. F09 Lemaire Nadège Demande d'autorisation afin de mettre aux normes l'électricité dans mon appartement (mise à la terre). Possible de devoir passer par la colonne qui arrive vers les caves 32 et/ou 33.	Oui	487.00	79.32 %	Majorité des 2/3
	Non	127.00	20.68 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	614.00	-	
	Abstention / Absents	420.00	-	
NON				da,
ABSTENTION / ABSENTS				

d. Rez-de-chaussée (Assemblée Générale Extraordinaire) : l'acte de base de notre immobile est fait sur des bases qui ne sont plus d'actualité avec les réalités de nos jours et donc au

Les rez-de-chaussée proposent une modification d'acte de base. Ce point est reporté pour la prochaine assemblée générale statutaire.

14. Signature du procès-verbal.

La séance est levée vers 21h05.



Heymans Alain
p/o



BS 5