



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 22 octobre 2021

ACP AZURIDE - PAV 2 (N. Entr. : 838 743 261)
Rue du Steenvelt, 26
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 22 Octobre 2021

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

Copropriétaires présents	6	sur 25	24.00 %	265.00
Copropriétaires représentés	8	sur 25	32.00 %	286.00
Copropriétaires absents	11	sur 25	44.00 %	449.00
Totaux	25	sur 25	100.00 %	1000.000
AG valide en participants		14	56.00 %	
AG valide en quotités		551.00	55.10 %	

Le 22 Octobre 2021 à 18 : 30, 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. 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

Madame [REDACTED] est désignée comme président de l'assemblée générale. Monsieur PATTI, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. Rapport du conseil de copropriété :

Madame [REDACTED] présente son rapport à l'assemblée. Celui-ci sera joint au présent procès-verbal.

4. Espaces verts : information

Lors de l'assemblée générale de la Zone Vertes - Espaces Verts qui s'est tenue le 20 octobre 2021, la collaboration avec la société de jardinage "Garden Design" a été reconduite pour une durée de 1 an aux mêmes conditions.

Le gérant reste la société ATIMMO SPRL et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil se compose de [REDACTED]

Dossier permis d'environnement : Madame [REDACTED] explique que le permis initial de 2005 ne correspond pas du tout à la situation actuelle. Il est demandé qu'un nouveau permis soit entrée.

La régularisation des emplacements de parking privatif à ciel ouvert va devoir être entreprise et ce du faite du vide juridique qui les concerne.

Le domaine souhaite qu'une régularisation sur base de la situation initiale soit réalisée.

Dossier service urbanisme d'Uccle : création d'un espace de dépôt de poubelles et placement d'un portail. Suite à la plainte du voisin, une demande de régularisation du service d'urbanisme d'Uccle a été réclamé.

[REDACTED] signale avoir un rendez-vous avec un responsable du service de la commune afin de présenter la situation.

Toutes les autres décisions sont retranscrites dans le procès-verbal qui est à la disposition de tout copropriétaire qui en fait la demande.

5. Rapport du commissaire aux comptes.

[REDACTED] fait lecture de son rapport sur les comptes (voir annexe)

6. Approbation des comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021 (vote 1)

Les comptes du 01/07/2020 au 31/06/2021 sont approuvés à l'unanimité.

Approbation des comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021 (vote 1)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

7. Approbation du bilan au 30/06/2021 (vote 2)

Le bilan arrêté au 30/06/2021 est approuvé à l'unanimité.

Approbation du bilan au 30/06/2021 (vote 2)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

8. Décharge au syndic ATIMMO (vote 3)

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

Décharge au syndic ATIMMO (vote 3)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

9. Décharge au conseil de copropriété (vote 4)

L'assemblée donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété .

Décharge au conseil de copropriété (vote 4)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

10. Décharge au commissaire aux comptes (vote 5)

L'assemblée donne décharge à l'unanimité au commissaire aux comptes.

Décharge au commissaire aux comptes (vote 5)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

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

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représentée par M. PATTI, est accepté à l'unanimité jusqu'au 22 janvier 2023.

Les prestations complémentaires sont approuvées par l'assemblée.

Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires (vote 6)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

12. Nomination du conseil de copropriété : président avec mandat de représentation au parc (vote 7)

Madame [REDACTED] se présente comme présidente avec mandat de représentation au parc, la proposition est approuvée à l'unanimité.

Nomination du conseil de copropriété : président avec mandat de représentation au parc (vote 7)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

13. Nomination du conseil de copropriété : assesseur (vote 8)

Madame [REDACTED] se présentent comme assesseur, la proposition est approuvée à l'unanimité.

Nomination du conseil de copropriété : assesseur (vote 8)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

14. Nomination du conseil de copropriété : assesseur (vote 9)

Sans objet.

15. Nomination du commissaire aux comptes (vote 10)

L'assemblée nomme Madame [REDACTED] pour effectuer le contrôle annuel des comptes de la copropriété et ce travail sera indemnisé de 120 € indexé par exercice comptable.

Nomination du commissaire aux comptes (vote 10)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

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.

PH-AQUA : Comme il devient de plus en plus difficile de joindre cette société, il est proposé de la changer par la société AQUA THERMIC.

17. Travaux : KONE étanchéité treuil devis T-0004811504 (vote 11)

Le treuil présente une fuite d'huile. Un premier devis a été remis de 5.208,92 € ttc et un second pour le remplacement de ce treuil pour 12.709,40 € ttc. Kone précise que si le treuil est remplacé, il serait envisageable d'obtenir un contrat omnium. Il est proposé de voter sur le choix de le remplacer par un nouveau.

Travaux : KONE étanchéité treuil devis T-0004811504 (vote 11)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

18. Travaux : à envisager en 2022 (vote 12)

Travaux : à envisager en 2022 (vote 12)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	551.00	100.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

19. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement (vote 13)

Le fonds de roulement actuel est de 11.901,27 €. Il est décidé 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	551.00	100.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Présentation du budget annuel des dépenses courantes et des travaux (planification à 5 ans). Fixation des dépenses courantes (vote 14)

Il est proposé d'appeler un budget de 64.000 € pour les dépenses courantes de l'exercice 2021 - 2022 en 4 appels dont 2 appels de 15.000 € ont déjà été appelés et 2 de 17.000 € seront appelés.

Présentation du budget annuel des dépenses courantes et des travaux (planification à 5 ans). Fixation des dépenses courantes (vote 14)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Fixation des appels de fonds de réserve (vote 15)

Il est proposé d'appeler 12.500 € pour l'exercice 2021 - 2022 en 3 X 2.500 € et 1 appel de 5.000 € (en octobre 2021).

La décision est approuvée.

Fixation des appels de fonds de réserve (vote 15)	Oui	551.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	551.00	-	
	Abstention / Absents	449.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Financement des travaux décidés

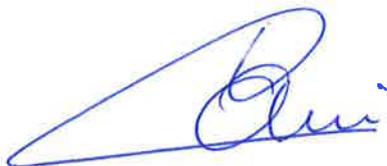
Les travaux décidés seront financés par le fonds de réserve.

23. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci

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.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20 h 15



Pour l'ACP AZURIDE

SPRL Atimmo

Michel Patti

Annexes :

- Note Mme DOCQ
- Rapport de Mme LEROY



Beersel, le 22 octobre 2021

Mesdames, Messieurs,

Lors de la dernière A.G. du 27 octobre 2020, vous m'avez confié le mandat de Commissaire aux comptes pour l'ACP AZURIDE du Domaine Steenvelt.

En ce qui concerne le décompte des charges de l'exercice 2020/2021 qui porte sur la période du 01/07/2020 au 30/06/2021, j'ai procédé à la vérification des factures, à leur imputation comptable ainsi que leur rapprochement entre les comptes bancaires et le solde du journal financier.

Le total des **frais** s'élève à 51 213,12 € hors frais privatifs

Les grosses dépenses imprévues concernent d'une part l'ascenseur avec les frais de mise en conformité réclamée par l'organisme de vérification (4 115,42 € au lieu de 500,00€ budgétés) et d'autre part les frais de mises en conformité des installations électriques des communs et de la chaudière. Soit pour ce poste 1 441,00€ au lieu de 500,00€.

Par contre, le remboursement du loyer de la conciergerie pour 2018/19-2019/20 et 2020/21 est repris dans votre décompte.

Au passif du bilan, le *Fonds de réserve* général s'élève à 7 747,27€ en reprenant les deux appels de 2 500,00 € lors des deux premiers trimestres 2020/21.

Les *fournisseurs impayés* s'élèvent à 3 403.80€ dont principalement les deux dernières factures d'Ista et de Vivaqua.

Concernant le **parc**, vous trouvez les clôtures au 30 juin 2020 et au 30 juin 2021 dans le tableau annexe.

Je peux affirmer que la comptabilité de la copropriété est correctement tenue et que les comptes au 30 juin 2021 reflètent la réalité des dépenses.

En conclusion, je vous propose d'approuver les comptes ainsi que le bilan et vous demande de me donner décharge pour le mandat de commissaire aux comptes.

Y. LEROY-SIMONART
Commissaire aux comptes

AZURIDE - DÉCOMPTÉ DU PARC 2019/2020

	TOTAL	RÉPARTITION	FRAIS PROPRIÉTAIRES	FRAIS LOCATAIRES
Entretien installation électrique	2.380,15	25/237		251,07
Entretien égouts et tuyauteries	2.204,80	25/237		232,57
Entretien jardin	36.526,47	25/237		3.853,00
Electricité communs	1.820,29	25/237		192,01
Honoraires syndic	3.454,62	25/237		364,41
Assurance RC	383,65	25/237	40,47	
Timbres et frais administratifs	349,00	25/237	36,81	
Frais de salles et consommations réunions	450,50	25/237	47,52	
Frais divers occupants	116,00	25/237		12,24
Frais divers propriétaires	2.437,17	25/237	254,98	
Frais de banque	134,70	25/237	14,21	
Containers	1.270,50	25/192	165,43	
	51.527,85		559,42	4.905,30
Fonds de réserve	25.000,00	25/237	2.637,10	
	76.527,85		3.196,52	4.905,30

TOTAL GÉNÉRAL
AVANCES
RÉGULARISATION
A RECEVOIR

8.101,82
-8.800,32
45,08
-653,42

26 - APPELS ANTICIPÉS

AU 30 JUIN 2021	REPORTS	juil-21 J.O.S. 2021	oct-21 O-N-D 2021	janv-22 J-F-M 22	avr-22 A-M-J 2022	TOTAUX avec report	juil-22 J.O.S. 2022	oct-22 O-N-D 2022
Ordinaire		15.000,00	15.000,00	17.000,00	17.000,00	64.000,00		
Fonds de roulement	11.901,27							
Travaux	7.747,27	2.500,00	5.000,00	2.500,00	2.500,00	20.247,27		
Fonds de réserve								
		17.500,00	20.000,00	19.500,00	19.500,00	84.247,27	0,00	0,00

41/1000

717,50 820,00 799,50 799,50 0 0

ok

Vendredi, 22 octobre 2021

Bonsoir Mesdames et Messieurs,

Nous voici à nouveau réunis pour notre Assemblée Générale, je vous souhaite la bienvenue et vous remercie de votre présence.

En ce qui concerne les contrôles et entretiens annuels, ceux-ci ont été effectués.

- Vérification des extincteurs par ANSUL
- Contrôle de l'ascenseur par SGS
- Entretien de l'ascenseur par KONE
- Entretien de la chaufferie par TEM
- Entretien de l'adoucisseur et de la pompe par PH-AQUA
- Curage de nos décharges par CURNET

Suite à un contrôle de SGS, Kone a du procédé à une mise en conformité de l'ascenseur.

En ce qui concerne le contrat d'entretien annuel de KONE nous avons évoqué de passer en contrat OMNIUM ce qui n'a pas pu se faire étant donné le prix élevé de celui-ci vu l'ancienneté de l'ascenseur.

En ce qui concerne la mise en peinture des portes communes et la remise en état des loquets de fixation aux parois des terrasses ces travaux ont été reportés à cause de la pandémie. Ils seront effectués d'ici peu.

Pour le remplacement des vitres garde-corps terrasses, le pavillon 1 n'ayant pas eu d'AG en 2020 le projet n'a été présenté. L'AG du pavillon 1 est prévue pour le 25 octobre 2021. Dans le cas d'un vote négatif de leur part, un propriétaire qui le souhaiterait peut à ces frais faire le remplacement de ses vitres à l'identique mais en demandant l'accord de Monsieur PATTI.

Petit rappel pour les appartements se trouvant du côté droit du bâtiment et dont les vannes se trouvent dans les trappes des appartements côté arrière, n'oubliez pas de vérifier le bon fonctionnement de celles-ci deux fois par an.

Merci de votre attention. Je cède la parole à Monsieur PATTI.

A black rectangular redaction mark covering a signature or name.