

Résidence STROMBOLI (Chée de Gand 1202)

BE 0807.801.350

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (deuxième séance)

06.11.2025

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance est ouverte à 19h25, dans la salle « K11 » rue Kasterlinden 11 à 1082 Bruxelles. Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Le double quorum n'étant pas nécessaire l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer.
L'assemblée décide de voter à main levée

Propriétaire présents et représentés
Quotités présentes et représentées

Total : 4/5
Total : 909/1000

2. Désignation du président, du secrétaire

Présidente : Madame BLOKERIJE
Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024

Les comptes ont été contrôlés par Madame MARCHAL

OUI : 909/909
Approuvé à 100%

4. Retards de paiement

Actuellement le dossier de Monsieur PULLU est suivi par maître Deruyver.
Monsieur PULLU s'engage à payer un montant de 1500€/mois, en ce compris les nouvelles charges, à partir du 10 décembre 2025, ceci sera acté le 12 novembre 2025 devant le juge de paix.

5. Décharge à donner au commissaire aux comptes

OUI : 909/909
Acceptée à 100%

6. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 909/909
Acceptée à 100%

7. Décharge à donner au syndic

OUI : 909/909
Acceptée à 100%

8. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance	Vivium
Electricité des communs	Luminus
Syndic	Delchevalerie

9. Ratification du changement de compagnie d'assurance

	<u>Amlin</u>	<u>Vivium</u>
▪ Numéro de la police :	PFW130.183/370 ;	23.100.0094 ;
▪ Effet de la police actuelle :		20/11/2009 ;
▪ Annulation de la police actuelle :		31/12/2025 ;
▪ Effet de la nouvelle police :	01/01/2026 ;	
▪ Couverture :	Tous Risques Sauf ;	Périls nommés ;
▪ Bris de machine :	€ 150.000 ;	Pas de couverture ;
▪ Pertes indirectes :	15%	Pas couvertes ;
▪ Prime brute annuelle :	€ 2.827,38 ;	€ 3.141,37 ;
▪ Franchise incendie :	Pas de franchise	€ 215 (IPC 316,61) ;
▪ Franchise autres dommages :	€ 354,05 ;	€ 215 (IPC 316,61) ;
▪ Experts :	Adjustr ;	Tous ;
▪ Cadre :	Global ;	Autonome (stand-alone) ;

OUI : 909/909

Acceptée à 100%

10. Clause pénale concernant les retards de paiements de charges, mandat à donner au syndic pour le choix du notaire pour l'enregistrement pour donner suite au refus des majorations lors de décision du tribunal

Tout montant généralement quelconque dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fond de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé à son échéance soit, à défaut de mention, dans les trente jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique, de la facture ou du document qui constate la créance, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'échéance et d'un intérêt de retard comptabilisé au taux de 12% l'an jusqu'à parfait paiement.

Sauf accord exprès de l'Association des Copropriétaires, tous les paiements effectués par un copropriétaire seront imputés dans l'ordre indiqué ci-après : frais, clause pénale, intérêts, principal (du principal le plus ancien au principal le plus récent), ce système d'imputation des paiements étant applicable pour toute dette, dès son échéance. Les copropriétaires renoncent à invoquer l'article 1253 du Code civil.

OUI : 909/909

Acceptée à 100%

11. Mandat du Conseil de Copropriété

Se présente : Madame Blokerije

OUI : 909/909

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

12. Mandat du commissaire aux comptes

Se présente : Madame Marchal

OUI : 909/909

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

13. Mandat du syndic – Rappel de la liste des prestations complémentaires

Nicolas HENRY (IPI 500885) se représente

Imputée en commun – 100,70€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 37.10€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 255€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 37.10€ TTC / Courrier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

OUI : 909/909

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

14. Budget ordinaire 2025

Montant annuel : 8.000€

OUI : 909/909

Acceptée à 100%

Montant accepté et appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

15. Fonds de réserve 2025

Montant annuel : 1.000€

OUI : 909/909

Acceptée à 100%

Montant accepté et appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

16. Financement des travaux décidés

Pas de travaux.

17. Divers

La séance est levée à 20h10

Signatures des propriétaires encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire ;



Gomez

