

**Résidence VIVES XII Residentie  
Av. Dr Lemoineaan, 11,  
1070 BRUXELLES/BRUSSEL**

Bruxelles, le 20 septembre 2023.

**Bque/Bank : BE51 1325 0750 6162**

Gérance : SYNDIC SPIRIT S.R.L.  
Boulevard Bracops 207, Bte 72,  
1070 Bruxelles.  
Tél. : 02.318.52.24  
E-mail : info@syndic-spirit.be

Mesdames et Messieurs,

**CONCERNE** : P.V. de la 2<sup>e</sup> A.G. Statutaire du 20 septembre 2023 à 18H qui a eu lieu dans la salle de réunions au-dessus de l'Eglise du St Esprit, place Martin Luther King (entrée par l'avenue Docteur Lemoine) à Anderlecht.

L'A.G. s'est déroulée suivant les précisions reprises ci-dessus.

**ORDRE DU JOUR** :

**1) Présences – Examens des procurations – Validité de l'assemblée.**

Le gérant procède à la vérification des présences et des procurations.

21 Copropriétaires sont présents  
19 Copropriétaires sont représentés

40 sur 98 Copropriétaires disposant ensemble de 4.840 quotités sur 10.000

S'agissant d'une seconde assemblée générale, aucun quorum n'est requis, l'A.G. est donc valablement constituée et peut délibérer conformément aux dispositions de l'Acte de Base.

**2) Fusion entre l'Immobilière Delrot et Syndic Spirit S.R.L.**

explique la fusion entre l'Immobilière Delrot et Syndic Spirit.  
Rien ne change, l'équipe reste la même.

**3) Nomination d'un(e) président(e) de séance.**

L'assemblée demande au syndic de présider la séance.

**4) Approbation des comptes arrêtés au 31 août 2022.**

Le rapport du commissaire aux comptes KNR était joint à la convocation.

Points demandés par  
4.1. Etat des fonds de roulement et de réserve :

Le fonds de réserve garage est de 1.912,60€ et le fonds de réserve 417.257,65€.

Au niveau de la banque, le compte courant représente 24.006,80€ et le compte épargne 361.137,40€.

4.2. Provisions payées à LAMY/NEXITY pour le gaz et ajustement nécessaire des appels de fonds.  
Actuellement, la chauffe demande une provision de 6.000€/mois. Le coût total par an est de 51.738,29  
La provision actuelle de 6.000€ est suffisante par rapport au coût annuel total.

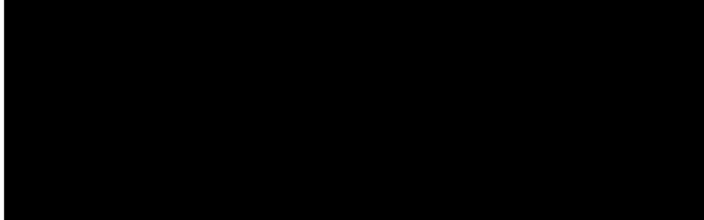
[REDACTED] expose à l'assemblée générale l'analyse de l'évolution des coûts énergétiques depuis 2017.

L'assemblée discute du budget. Voir point 14.

Le syndic se renseignera sur les conditions du nouveau contrat d'énergie.

4.3. Retards de paiement des appels de fonds – Combien et qui ?

Les retards de paiements représentent plus de 49.593,73€ pour 6 copropriétaires



4.4. Actions quant aux paiements en retard. Pénalités : quand, combien, effet de ces actions ?

Voir Poi4460

4.5. Avocats, huissiers : sommes versées.

Les 6 procédures sont en cours pour un total de 49.593,73 Euro

Les mise en demeure sont en cours. L'avocat attend la confirmation de l'approbation des comptes pour assigner les copropriétaires.

4.6. Actions en justice contre les mauvais payeurs.

Les assignations sont planifiées.

L'assemblée passe au vote.

Pour 3.050/4.460

Contre 1.120/4.460

Abstention 190/4.460

Les comptes sont alors approuvés à la majorité

5) Décharge à accorder aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic Immobilière Delrot.

L'assemblée passe au vote pour le Conseil de Copropriété

Pour 3.825/4.130

Contre 165/4.130

Abstention 140/4.130

Décharge est accordée

L'assemblée passe au vote pour le Commissaire aux comptes Immo KNR

Pour 3.595/4.560

Contre 140/4.560

Abstention 825/4.560

Décharge est accordée

L'assemblée passe au vote pour Immobilière Delrot

Pour 80.10%

Contre 13.1%

Abstention 6.8%

Décharge est accordée

#### 6) Nomination de SYNDIC SPIRIT comme syndic pour un an.

L'assemblée passe au vote

Pour 3.915/4.560

Contre 405/4.560

Abstention 240/4.560

L'assemblée confirme la nomination de Syndic Spirit

#### 7) Composition du Conseil de Copropriété.

Le syndic remercie [REDACTED] pour son travail.

[REDACTED] composent le conseil de copropriété.

L'assemblée passe au vote

Pour 3.925/4.840

Contre 100/4.840

Abstention 815/4.840

L'assemblée confirme la nomination des membres du Conseil de Copropriété

#### 8) Nomination d'un(e) Commissaire aux comptes Immo KNR.

L'assemblée passe au vote

Pour 4.335/4.840

Contre 100/4.840

Abstention 405/4.840

La société Immo KNR est confirmée comme Commissaire aux Comptes.

#### 9) Ascenseurs.

##### 9.1. Changement de contrat d'entretien « ALL IN » en un contrat normal – Economie de 50 %.

Le syndic explique l'analyse faite du contrat d'entretien.

Le nouveau contrat prendra cours en 2023.

L'assemblée passe au vote

Pour 4.090/4.675

Contre 395/4.675

Abstention 190/4.675

Le changement de contrat est approuvé.

##### 9.2. Amendes en cas de non-respect de l'utilisation notamment lors de déménagements et/ou travaux dans l'appartement.

Il est demandé aux copropriétaires d'informer obligatoirement le syndic de tout déménagement/emménagement.

L'assemblée rappelle que l'amende est de 150€ par déménagement ou par emménagement ou des travaux. N'hésitez pas à informer la concierge de la mauvaise utilisation de l'ascenseur.

Le syndic facturera l'amende au copropriétaire concerné.

L'assemblée passe au vote

Pour 4.065/4.750

Contre 165/4.750

Abstention 520/4.750

L'amende de 150€ est approuvée.

10) Conciergerie :

a) Parlophonie : couper la sonnette en dehors des heures de service.

L'assemblée passe au vote

Pour 3.460/4.070

Contre 320/4.070

Abstention 290/4.070

La résolution est acceptée.

b) Placement d'une caméra.

La concierge souhaite pouvoir contrôler de sa loge ce qui se passe dans le hall d'entrée.

L'assemblée demande la vérification des caméras existantes afin de s'assurer que les deux caméras fonctionnent. En cas d'impossibilité de réparer les caméras existantes, une nouvelle caméra sera installée.

Le point n'est pas voté.

11) Travaux dans les appartements :

Interdiction d'une fermeture « intempestive » des vannes, il faut prévenir la concierge.

██████████ rappelle la mésaventure d'un copropriétaire qui a coupé la vanne générale se sachant pas qu'elle est sa vanne.

L'assemblée demande que chaque copropriétaire informe ses occupants.

Le point n'est pas voté.

12) Chauffage.

Pannes de plus en plus fréquentes de chauffage et d'eau chaude.

Le syndic rappelle que la chauffe est gérée par LAMY/NEXITY et qu'il faut contacter ██████████

Le chauffagiste du parc Jean Vives est TEM.

13) Respect du R.O.I.

a) Respect du travail de la concierge :

Le syndic rappelle l'importance du respect du travail de chacun.

b) Etat des terrasses quand l'appartement est vide + Appartement occupé précédemment par ██████████

██████████ des vieux châssis se trouvent encore sur la terrasse...

Le syndic rappelle que les terrasses doivent être libres de tous les encombrants.

L'assemblée souhaite mettre à la prochaine assemblée l'application d'amendes pour le non-respect des ROI.

14) Peinture du couloir des caves

L'assemblée passe au vote sur le principe de ces travaux

Pour 3.175/4.840

Contre 1310/4.840

Abstention 355/4.840

La résolution est acceptée.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'entrepreneur.

Il est demandé de rappeler l'importance de dégraisser avant de peindre

### 15) Terrasses.

Le syndic a reçu le rapport de l'expert. L'expert explique qu'il n'est pas possible de faire les travaux sans changer les garde-corps.

Le syndic recommande d'exécuter les points a) à d) afin d'améliorer la situation existante. Le point e) est plus complexe.

- a) Action générale du plombier [REDACTED] pour déboucher et/ou remplacer les avaloirs.
- b) Vérification des séparations de terrasses et des trappes.
- c) Renouvellement des joints souples entre balcons.
- d) Colmater par inspection des balcons + fissures entre la rive et le balcon.

L'assemblée passe au vote

Pour	4.035/4.345
Contre	0/4.345
Abstention	310/4.345

La résolution est acceptée.

- e) Mise aux normes des garde-corps : demander offre.

Le budget total serait de 300.000€ à 400.000€

Un permis d'urbanisme est nécessaire.

Selon [REDACTED] l'urbanisme d'Anderlecht refuse qu'un seul immeuble ne change ses garde-corps. La commune souhaite que le changement se fasse par bloc d'immeuble (pavillon 10-11 et 12).

Le point n'est pas voté.

### 16) Modification du hall d'entrée (aménagement de la vasque)

[REDACTED] propose de combler l'espace de la vasque et proposera un solution au Conseil de copropriété. Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

Le point n'est pas voté.

### 17) Points demandés par [REDACTED]

- a) Pour les possesseurs de chiens de catégorie 1 ou 2 du genre pitbull, bully... il y a lieu de respecter le règlement de police, « obligation » de leur mettre une muselière pour tous déplacements dans la copropriété.

L'assemblée passe au vote

Pour	3.040/4.675
Contre	1.405/4.675
Abstention	230/4.675

La résolution est acceptée.

- b) et c) Voir point 15.

### 18) Budget.

Les dépenses courantes représentent 172.000€ dont le chauffage qui représente 72.000€

Compte tenu de l'inflation 5% et de la hausse du coût de l'énergie, l'assemblée propose d'augmenter le budget de la façon suivante

- Dépenses courantes= 154.000 €
- Chauffe = 72.000 €
- Dotation au fonds de réserve : 66.000€

Soit un budget total de 226.000 € + 66.000€ de dotation de fonds de réserve  
L'indexa été fait au 01/03/2023 (7.6%)

La dotation au fonds de réserve sera également indexée

L'assemblée passe au vote

Pour 2.260/4.145

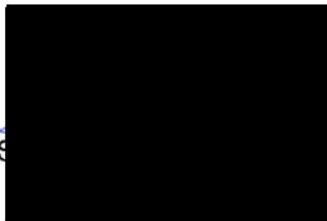
Contre 1.265/4.145

Abstention 620/4.145

La résolution est acceptée.

**ADDENDA :**

- La version en néerlandais sera adressée plus tard aux copropriétaires concernés.
- Le tableau des votes sera joint au présent procès-verbal.



**SIGNATURE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS.**

