

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

Bruxelles, le 25 septembre 2024.

**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>ème</sup> A.G. Statutaire du 25 septembre 2024 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 syndic procède à la vérification des présences et des procurations.

29 Copropriétaires sont présents  
18 Copropriétaires sont représentés

-----  
47 sur 99 Copropriétaires disposant ensemble de 5.335/10.000

Comme il s'agit d'une 2<sup>ème</sup> A.G. la 1<sup>ère</sup> du 09/09/2024 n'(ayant pas recueilli le quorum, celle-ci peut délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et représentés.

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

L'assemblée demande au syndic de présider la séance.

**3) Approbation des comptes de l'exercice au 31 août 2023.**

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

**3.1. Etat des fonds de roulement et de réserve :**

Le fonds de réserve garage est de 1.912,60€ et le fonds de réserve 483.257,65€.

**3.2. Retards de paiement des appels de fonds :**

Les retards de paiements représentent plus de 46.000€ pour 6 copropriétaires

-  
-  
-  
-

[REDACTED]

### 3.3. Actions quant aux retardataires - Pénalités – Quid frais d'avocat et de justice ?

Le copropriétaire reçoit un rappel  
L'avocat envoie ensuite une mise en demeure  
Le cas échéant, une assignation est envoyée

Les comptes sont alors approuvés à l'unanimité.

#### 4) Décharge à accorder :

a) aux membres du Conseil de Copropriété :

L'assemblée donne décharge à l'unanimité.

b) au Commissaire aux comptes :

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

c) au syndic : Syndic Spirit

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

#### 5) Renouvellement du mandat de SYNDIC SPIRIT pour un an.

L'assemblée passe au vote

Pour 3.295/5.335

Contre 1.950/5.335

Abstention 90/5.335

[REDACTED]

L'assemblée confirme la nomination de Syndic Spirit

#### 6) Composition du Conseil de Copropriété – Les candidatures devaient être envoyées au bureau du syndic :

L'assemblée remercie [REDACTED]

[REDACTED] ne souhaite pas se représenter. L'assemblée la remercie.

[REDACTED] composent le conseil de copropriété.

À l'unanimité, l'assemblée confirme la nomination des membres du Conseil de Copropriété

#### 7) Nomination d'un(e) Commissaire aux comptes.

La société Immo KNR est confirmée comme Commissaire aux Comptes à l'unanimité.

#### 8) Déménagements et emménagements.

Interdiction d'utiliser l'ascenseur et obligation de déménager avec un lift extérieur.

En cas de non-respect : amende et d'abord prévenir la concierge.

Le ROI reprend une amende. L'assemblée propose d'augmenter l'amende à 150€.

L'assemblée confirme à l'unanimité d'augmenter l'amende de 150€. Le copropriétaire concerné par un déménagement ou un emménagement doit prévenir la concierge.

[REDACTED]

9) Peinture des garde-corps et ciels de terrasses.

L'assemblée discute du sujet. La proposition est de permettre à chacun de peindre son garde-corps et ciels de terrasse pour une date définie.

L'assemblée propose de reporter ce point à une prochaine assemblée générale et après la réalisation des travaux de réparation.

L'assemblée demande des devis pour la prochaine assemblée générale.

10) Peinture des portes de caves.

L'assemblée demande la mise en peinture des 5 portes communes des caves.

L'assemblée générale confirme à une large majorité de ne pas repeindre du sol des caves.

11) Placement d'une nouvelle caméra chez la concierge.

Offre a été reçue de A.V.L. Multiservices – Montant :2.033€

L'assemblée passe au vote

Pour	4.875/5.335
Contre	460/5.335
Abstention	0/5.335

[REDACTED]

L'assemblée confirme la décision de placer une nouvelle caméra de visualisation chez la concierge.

12) Points demandés par [REDACTED]

- a) Possibilité de bloquer la porte d'entrée automatique coulissante en cas de déménagements ou de travaux :

L'assemblée confirme que la porte d'entrée ne peut pas être bloquée.

- b) Placement d'un détecteur de fumée dans les appartements :

Le placement de détecteur est obligatoire est actuellement obligatoire pour les appartements loués. Cette obligation sera entendue à l'ensemble des appartements avec des détecteurs (nouvelle normes) dès 2025.

- c) Remettre en état les trappes des terrasses et les séparations :

Le point a été discuté au point 9.

- d) Prolonger la durée de la minuterie dans la cage d'escalier :

L'assemblée confirme la demande de prolonger la minuterie.

13) Points demandés par [REDACTED]

- a) Hall d'entrée : initiatives pour rendre l'immeuble plus accueillant :

[REDACTED] fera des propositions et les transmettra au syndic et Conseil de copro

[REDACTED]

b) Propreté des communs :

L'assemblée demande de nettoyer plus régulièrement l'arrière de l'immeuble et les galeries des garages.

14) Point demandé par [REDACTED]

Demander aux copropriétaires qui louent leur appartement de sensibiliser leurs locataires à respecter le R.O.I. :

L'assemblée prend acte.

15) Budget.

Les dépenses courantes représentent 172.000€ dont le chauffage qui représente 72.000€  
L'assemblée propose d'augmenter le budget de la façon suivante

- Dépenses courantes= 156.000 €
- Chauffe = 74.000 €
- Dotation au fonds de réserve : 66.000€

Soit un budget total de 230.000 € dont 67.000€ de dotation de fonds de réserve

L'assemblée confirme ne pas indexer l'appel de fonds en 2024/2025 et de conserver les mêmes appels de fonds trimestriels jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Cette décision est prise à l'unanimité.

ADDENDA :

- La version en néerlandais sera adressée plus tard aux copropriétaires concernés.
- un extincteur est déclassé et doit être remplacé au 8<sup>e</sup> étage
- La prochaine assemblée générale sera tenue durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2025

SYNDIC SPIRIT S.R.L.

Syndic  
[REDACTED]

SIGNATURE DES COPROPRIETAIRES ENCORE PRESENTS.  
[REDACTED]