

Résidence CONCERTO

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 27 juin 2023 à 18:30

FAMILIA - SALLE FAMILIA - rue Adolphe Willemyns 113 à 1070 Anderlecht

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

Copropriétaires présents	31	29,52%	3328 Quotités
Copropriétaires représentés	8	7,62%	725 Quotités
Copropriétaires absents	66	62,86%	5947 Quotités
Totaux:	105	100,00%	10000 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	39	37,14%	
Assemblée valablement constituée en quotités	4053	40,53%	

1. Validité de l'assemblée générale

Délibération:

Le double quorum n'étant pas nécessaire (voir tableau ci-dessus), l'assemblée générale est valablement constituée et peut délibérer.

2. Constitution du bureau: Désignation du président et du secrétaire

Président: [REDACTED]

Secrétaire: [REDACTED]

Scrutateur: [REDACTED]

3. Récupération des retards de paiements

Le syndic passe en revue les propriétaires en retard de paiement.

Trois dossiers chez l'avocat:

[REDACTED] 19.380,37€ (Plan de paiement en cours | non respecté - Signification en cours)

[REDACTED] 34.853,64€ (Vente publique effectuée en attente de la distribution des fonds)

2.117,70€ (Décédé | succession en cours)

4. Ratification de l'imputation des travaux de la colonne H effectué en urgence au fonds de réserve (+50%)

Montant : 10.319,29€

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3601)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (226)

Ont voté non:

5. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2021 – Vote 50%+1 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.3 % (3823)
- Non: 5.7 % (230)
- Abstention (0)

6. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022 – Vote 50%+1 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.3 % (3823)
- Non: 5.7 % (230)
- Abstention (0)

7. Décharge à donner au commissaire aux comptes exercices 2021-2022 – Vote 50%+1 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4053)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

8. Décharge à donner au conseil de copropriété exercices 2021-2022 – Vote 50%+1 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.9 % (3929)
- Non: 3.1 % (124)
- Abstention (0)

Ont voté non:

9. Décharge à donner au syndic exercices 2021-2022 – Vote 50%+1 (+50%)

La résolution est approuvée.

• OUI: 94.1 % (3814)

• Non: 5.9 % (239)

• Abstention (0)

Point ajouté par :

[REDACTED]

10. Sinistre inondation 2021 – Montant perçus et travaux engagés - Information

Le syndic explique que l'assurance indemnise 104 037€ de dégâts +10% de pertes indirects + 10% de frais syndic au bénéfice de la copropriété ce qui revient à un peu moins de 125 000€ - Les travaux seront réalisés en septembre 2023

11. Sinistre haie avant – Information

L'entreprise de jardin conseille vivement de planter entre novembre et février afin d'assurer une meilleure reprise des nouvelles plantes. Lorsqu'on plante au printemps, les plantes demandent un arrosage plus important et attentif.

12. Vols et sabotage à répétition – Information

Le syndic détaille tous les événements qui se sont passés dans l'immeuble (Vol, section de câble, etc...) - Il est demandé au syndic de fermer le passage à l'immeuble sur le côté par une grille laissant accès au pompier.

13. Potelets arrière pour éviter le parking sauvage à l'arrière de l'immeuble – Information

Point ajouté par erreur - Non débattu

14. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété - Information

GAZ - ENGIE

ELEC - ENGIE

CHAUFFERIE - ELAERTS

COGEN - GO4GREEN

ASCENSEURS - LIFTINC

ENTRETIEN DES COMMUNS - JED CLEAN

JARDIN - LES JEUNES JARDINIERS - Si cette entreprise ne convient pas, elle sera remplacée. Le contrat de la nouvelle entreprise fera l'objet d'une ratification à la prochaine assemblée générale

ASSURANCE INCENDIE - AG

GRILLE ARRIERE - ALL ACCESS

PORTE DE GARAGE - KONE

POUBELLES - BRUXELLES-PROPRETE

ADOUCCISSEUR - EURODYNAMICS

SYNDIC - DELCHEVALERIE

15. Mise en conformité ROI – Astreintes non-respect et ind. Emm. Dem. – Vote 80%

Point ajouté par erreur - Non débattu

Le syndic rappelle qu'il est interdit de laisser son chien faire ses besoins dans les jardins, il rappelle également que les jardins ne sont pas une plaine de jeux.

16. Modification de la répartition des charges (80%)

Après discussion il est décidé de proposer au vote ce qui suit : Les frais liés à l'immeuble seront réparti en 10000èmes (annulation des différentes répartitions de l'acte de base), à partir du 1er janvier 2023 et mandat à donner au syndic pour la modification, la transcription au SH, la mise en conformité et le choix du Notaire et Juriste – Vote 80%

Budget : 5.000€ TVAC

La résolution est approuvée.

• **Oui: 95.1 % (3542)**

• **Non: 4.9 % (183)**

• **Abstention (213)**

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

[REDACTED]

17. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires - Information

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

18. Objets interdits sur les terrasses - Information

Pour rappel - ART 15 du règlement d'ordre intérieur (extrait) :

"...Il est interdit de pendre ou d'exposer au terrasses, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble..." - Il est accepté uniquement des meubles de jardins et bacs à plantes

19. Mandat du conseil de copropriété

19.1 [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (3895)**

• **Non: 0 % (0)**

• **Abstention (0)**

19.2 [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (3895)**

• **Non: 0 % (0)**

• **Abstention (0)**

19.3. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3938)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

20. Mandat du commissaire aux comptes

20.1. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3852)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

20.2. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3938)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

20.3. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3938)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

21. Mandat du syndic – Détails de prestations complémentaires (+50%)

Délibération:

La société Delchevalerie se représente

Imputée en commun – 90,05€/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 : 33.20€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courrier

Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (3938)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

22. Budget ordinaire 2023 (+50%)

Montant annuel : 260.000€/an

La résolution est approuvée.

- **Oui: 94 % (3455)**
- **Non: 6 % (222)**
- Abstention (261)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

23. Fonds de réserve 2023 (+50%)

Montant annuel : 25.000€

La résolution est approuvée.

- **Oui: 98.9 % (3895)**
- **Non: 1.1 % (43)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

24. Financement des travaux décidés (+50%)

Via le fond de réserve

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.9 % (3814)**
- **Non: 3.1 % (124)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

DEL CHEVALERIE
SYNDIC D'IMMEUBLES

w w w . i m m o d e l . b e

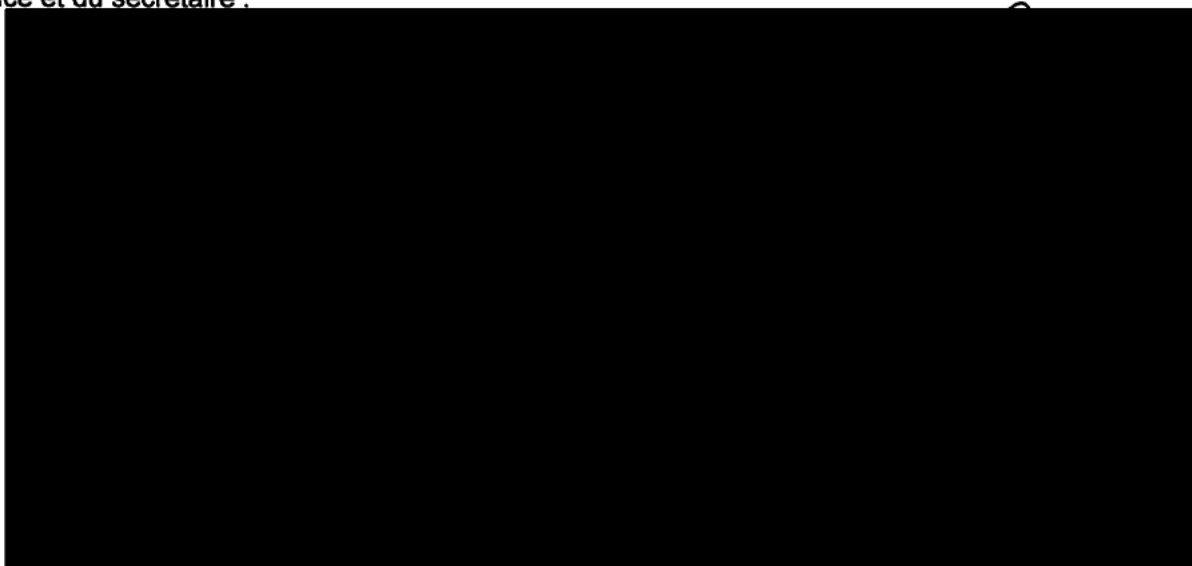
BISZ Monika

Résidence CONCERTO

BCE 0850.873.310

25. Divers

Signature des propriétaire encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :



Nouveaux Etablissements Delchevalerie Immobilier SRL

Rue Kasterlinden 11/2 - 1082 Bruxelles - Tel. : 02 425.56.10 - Fax : 02 425.62.04 - Urgence : 0475 450.480
BCE 0891.204.623 - RPM BRUXELLES - IPI 102.377 - IPI 500.885 - RC PROF. AXA 7304010470016 - info@immodel.be -