

Résidence CONCERTO
BE0850.873.310

PROCES-VERBAL
Assemblée générale ordinaire (2^{ème})
10.09.2025

ORDRE DU JOUR

1. Validité de l'assemblée générale

La séance tenue à la salle « DES PEUPLIERS» est ouverte à 18h30
Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer.

Propriétaires présents et représentés : 34/106
Quotités présentes et représentées : 3595/10 000

Résumé des décisions prises :		
4.	<i>Ratification des montants du fonds de réserve</i>	Accepté
5.	<i>Approbation des comptes</i>	Accepté
6.	<i>Décharge à donner au commissaire aux comptes</i>	Accepté
7.	<i>Décharge à donner au conseil de copropriété</i>	Accepté
8.	<i>Décharge à donner au syndic</i>	Accepté
9.	<i>Peinture des halls</i>	Accepté
10.	<i>Mise en peinture des locaux poubelles</i>	Accepté
11.	<i>Fourniture d'un boîtier à code sur les premières portes</i>	Reporté
12.	<i>Fourniture et pose des nouveaux répartiteurs</i>	Accepté
15.	<i>Ratification compagnie d'assurances</i>	Accepté
16.	<i>Clauses pénales</i>	Accepté
18.	<i>Mandat du Conseil de copropriété</i>	Accepté
19.	<i>Mandat du commissaire aux comptes</i>	Accepté
20.	<i>Mandat du syndic</i>	Accepté
21.	<i>Etude pour les châssis</i>	Accepté
22.	<i>Budget ordinaire 2025 – Montant annuel : 300 000€</i>	Accepté
23.	<i>Fonds de réserve 2025 – Montant annuel : 25 000€</i>	Accepté
24.	<i>Financement des travaux décidés : Via fonds de réserve</i>	Accepté

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

Président : ██████████

Secrétaire : ████████████████████

3. Etat des propriétaires en retard de paiement

Copropriétaire	Solde débiteur
	10911.71
	2733.03
	3157.79
	3185.17
	3329.08
	3453.27
	3925.57
	4103.10
	4667.24
	9844.63

4. Ratification des montants imputés en fonds de réserve (Ascenseurs et adoucisseur) – Vote 50%

Montant à ratifier ;

Travaux LIFT : 25981.71€
Travaux adoucisseur : 1488.88€
Travaux adoucisseur : 3472.68€
Echangeur à plaques : 5550.15€

OUI : 3552/3595

ABS : 43/3595

Accepté à 100%

5. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024

Le conseil de copropriété a vérifié les comptes

OUI : 3552/3595

ABS : 43/3595

Accepté à 100%

6. Décharge à donner au commissaire aux comptes

OUI : 3552/3595

ABS : 43/3595

Accepté à 100%

7. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 3552/3595

ABS : 414/3595

Accepté à 100%

8. Décharge à donner au syndic

OUI : 3480/3595

NON : 115/3595

Accepté à 97%

9. Mise en peinture des halls d'entrée

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur

Le conseil insiste que les devis doivent parvenir dans les 3 mois.

Montant : 15 000.00 € TVAC

OUI : 2737/3595

NON : 341/3595

ABS : 517/3595

Accepté à 89%

10. Mise en peinture des locaux poubelles

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur

Le conseil insiste que les devis doivent parvenir dans les 3 mois.

Montant : 4485€ TVAC

OUI : 2700/3595

NON : 793/3595

ABS : 102/3595

Accepté à 77%

11. Fourniture et pose d'un boîtier à code sur les premières portes d'entrée

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

12. Fourniture et pose de nouveaux répartiteurs et compteurs d'eau

Entrepreneur : AQUATEL

Montant : 3216.60 € TVAC

Mandat est donné au conseil de copropriété en parallèle pour l'analyse du contrat

OUI : 3595/3595

Accepté à 100%

13. Point de la situation

Le syndic fait l'exposé des gains obtenus suite aux dossiers contentieux

14. Evaluation des contrats avec la copropriété

Gaz et électricité – LUMINUS

Chaufferie – ELAERTS

Cogen – GO4GREEN

Ascenseur – LIFTINC

Entretien des communs – JED CLEAN

Entretien des jardins – LES JEUNES JARDINIERS

Assurances - AMELIN

Grille arrière – ALL ACCESS

Syndic - DELICHEVALERIE

Immondice – BRUXELLES PROPLETE

Adoucisseur - EURODYNAMICS

15. Ratification du changement de compagnie d'assurances

Le syndic en accord avec le conseil de copropriété a mandaté AVERBO comme courtier pour le suivi des dossiers

OUI : 3595/3595

Accepté à 100%

16. Clauses pénales 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, avec 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.

OUI : 3595/3595

Accepté à 100%

17. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

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. Mandat du conseil de copropriété

██████████
OUI : 3595/3595

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

██████████
OUI : 3595/3595

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

██████████
OUI : 3595/3595

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

██████████
OUI : 3595/3595

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

██████████
OUI : 3595/3595

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

██████████
OUI : 3595/3595

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

19. Mandat du commissaire aux comptes

[REDACTED]
OUI : 3595/3595

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

20. Mandat du syndic

[REDACTED] se représente.

Imputée en commun – 100.7€/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 règlementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- La gestion de travaux de plus de dix mille euros hors taxes (Montant total)
- 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)
- Rédaction d'avis d'information

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 : 2894/3595

NON : 701/3595 [REDACTED]

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée - Accepté à 75%

21. Demande de Monsieur [REDACTED] changement châssis des flats

Etude montant : 2000€ TVAC

OUI : 2802/3595

NON : 567/3595 [REDACTED]

ABS : 226/3595 [REDACTED]

Accepté à 82%

22. Budget ordinaire 2025

Montant annuel : 300.000 €

OUI : 2939/3595

NON : 656/3595

Accepté à 81%

23. Fonds de réserve 2025

Montant annuel : 25.000 €

OUI : 3595/3595

Accepté à 100%

24. Financement des travaux décidés

Via le fonds de réserve

25. Divers

Il est demandé par l'assemblée de faire le nettoyage des klinkers arrières et d'installer des bacs récolteurs dans les garages où il y a des problèmes d'infiltrations

La séance est levée à 21h30

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Art. 3.93-10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux propriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Signatures des propriétaires qui le désirent, du président de séance et du secrétaire ;

