



ATIMMO
RUE VANDERKINDERE, 502
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/05/2024 À 17:00

0019 - ACP LEJEUNE (0844 559 105)
RUE JULES LEJEUNE, 2
1050 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Dans nos bureaux
Rue Vanderkindere , 502
1180 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, ATIMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

6 copropriétaires sur 7 totalisant 986,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0351 - Madame CHILIADE Françoise** représentant 176,00 / 1 000,00 quotités
- **C0352 - Madame DELPLANCHE Nicole** représentant 176,00 / 1 000,00 quotités
- **C0358 - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com** représentant 190,00 / 1 000,00 quotités
- **C0359 - Monsieur LAMBOTTE Olivier** représentant 190,00 / 1 000,00 quotités
- **C1289 - Société ARTCHAP Stephane Larciel** représentant 78,00 / 1 000,00 quotités
- **C2307 - Monsieur RAUÏS Bruno** représentant 176,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C0357 - Madame DECHIEF Emilie** représentant 14,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Lambotte est désigné comme président de l'assemblée, Mademoiselle DE JESUS représentant Atimmo assure le secrétariat de la séance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC : RAPPORT SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE

1/ travaux de peinture réalisé par Monsieur Meurant : les travaux ont été réalisés suivant l'offre acceptée pour accord.

2/ installation de la fibre optique proposée par PROXIMUS : présentation de la proposition, et démarches éventuelles à prendre

Il est présenté l'offre faite par PROXIMUS dans les parties communes. L'assemblée propose d'analyser le dossier et de faire part de leurs remarques au syndic pour la fin du mois de mai.

3/ installation des parlophones : point de la situation

La société MMELEC est intervenue, tout est en fonction à part l'appartement du 4ième étage (à vérifier).

Madame Ledic indique que si lorsqu'on sonne dans les autres appartements, ça sonne chez elle. Il est demandé de refaire toutes les étiquettes des sonnettes.

4/ répartition des frais de chauffage 2023, suite aux travaux du 1ier et 2ième étage

Il est expliqué que le problème a été rencontré au premier et deuxième étage, lors des travaux et l'enlèvement des calorimètres. Les propriétaires concernées sont tout à fait disposées à prendre en charge une partie des frais de chauffage.

5/ location de la conciergerie : mise en œuvre et suivi

Depuis la dernière assemblée, les dernières visites faites regrettaient l'absence d'une kitchenette. Les visites ont été suspendues.

Monsieur Larciel se propose de mandater une agence immobilière et d'assurer le suivi, pour la mise en location. Monsieur Lambotte demande que les propriétaires soient informés des différents suivis lors du processus de mise en location.

6/ nettoyage de la cabine ascenseur et du local technique suite aux travaux des appartements du 1ier et 2ième étage

Il est expliqué la demande. Il est indiqué que Technilift doit procéder au nettoyage et ce à charge des propriétaires concernés. En parallèle il est demandé d'adresser une mise en demeure à Technilift, concernant les différentes pannes répétées rencontrées.

Monsieur Lambotte est d'accord d'assurer le suivi avec le syndic.

7/ finition des volets du REZ-DE-CHAUSSEE, coté place

Le propriétaire indique que les travaux sont en cours.

8/ sinistres rencontrés :

a) dégât des eaux rencontré au niveau de la façade ouest du 5ième étage

Monsieur Lambotte explique que des problèmes d'humidité sont rencontrés dans son appartement. Il est proposé de réaliser une recherche de fuite. Il est signalé que le problème est rencontré au 4ième étage.

b) dégât des eaux rencontrée dans le mansarde n°6, infiltrations toiture

Il est expliqué que les problèmes seront régler, lorsque la toiture sera refaite.

9/ problème au niveau de la porte d'entrée

Il est expliqué qu'un ferronnier est intervenu, et l'assemblée remercie Monsieur Larciel.

Il est demandé de faire poncer une partie du bas de la porte, Monsieur Nicoli sera mandaté.

10/ problème au niveau de l'ascenseur

Voir point 6 du rapport.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL

Monsieur Lambotte indique ne pas avoir pu réaliser la vérification, car il n'a pas reçu le listing des dépenses annuelles.



5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - VOTE 1

Les comptes sont approuvés sous réserve de la vérification qui sera faite par Monsieur Lambotte.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023 - VOTE 2

Le bilan au 31.12.2023 est approuvé sous réserve de la vérification qui sera faite par Monsieur Lambotte.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3

Le syndic est déchargé à l'unanimité pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



8. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 4

Le commissaire aux comptes est déchargé pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUIS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 5

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO est renouvelé pour une période de 15 mois.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUIS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 6

Monsieur Rauis représente sa candidature.

Celle-ci est approuvée à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUIS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

OL

11. TRAVAUX : RÉFECTION AVEC ISOLATION DE LA TOITURE : POINT D'AVANCEMENT ET DÉCISION ÉVENTUELLE - VOTE 7

Monsieur Lambotte a géré le dossier pour que la toiture soit refaite avec isolation à charge de la société PROXIMUS.

Monsieur Lambotte expose la situation.

L'assemblée passe au vote, suivant la dernière analyse du dossier par Monsieur Lambotte.

Majorité des 2/3	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX : REMISE EN ÉTAT DE L'AÉRA NIVEAU 5IÈME ET 6IÈME ÉTAGE PENDANT LES TRAVAUX DE TOITURE - VOTE 8

Il est demandé que la société ND DETECT, vérifie l'aéra lors de sa visite. Car des écoulements sont rencontrés.

Le problème est rencontré au 4ième et 3ième étage.

Majorité des 2/3	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. ATTRIBUTION DES CAVES ET MANSARDES : POINT D'AVANCEMENT ET DÉCISIONS ÉVENTUELLES - VOTE 9

Il est repris le dossier suivant les différents travaux de recherches réalisés par les propriétaires.

Il est expliqué que les appartements du 4ième et 5ième étages ont échangé les caves n°2 et 4.

Monsieur Lambotte souhaite visiter la cave n°2, afin de pouvoir se positionner.

Les copropriétaires se sont mis d'accord sur le tableau réalisé par Monsieur Lambotte, et un plan avec la bonne numérotation.

Monsieur Lambotte s'abstient provisoirement sur la proposition faite lors de l'assemblée générale.

Monsieur Rauis se charge de placer les numéros sur les portes des mansardes.

Majorité absolue	Oui	796,00	80,73 %
	Non	190,00	19,27 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Société ARTCHAP Stephane Larciel - Monsieur RAUIS Bruno		
Non	Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 10

Il est décidé de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	986,00	100,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Société ARTCHAP Stephane Larciel - Monsieur RAUIS Bruno		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

15. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 11

Il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve pour l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	986,00	100,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Société ARTCHAP Stephane Larciel - Monsieur RAUIS Bruno		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



16. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 12

Sans objet.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	0,00	-
	Abstentions	986,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Société ARTCHAP Stephane Larciel - Monsieur RAUÏS Bruno		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

17. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES : CONTRAT D'ASSURANCE INCENDIE, REVUE DU CONTRAT ET DÉCISION ÉVENTUELLE - VOTE 13

Il est proposé de demander des offres auprès des courtiers CONCORDIA et ALAIN MOONS.

Monsieur Delplanche se propose de travailler avec le syndic pour analyse des offres.

Majorité absolue	Oui	986,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	986,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE Nicole - Monsieur LAMBOTTE Olivier - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur RAUÏS Bruno - Société ARTCHAP Stephane Larciel		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PROCÈS-VERBAL

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h25.

Le Président

Monsieur LAMBOTTE Olivier

Le Secrétaire

Mme DE JESUS Elisa