



SRL ATIMMO
RUE MARGUERITE BERVOETS, 60 BTE2
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/04/2025 À 17:00

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

Lieu de l'assemblée : Dans nos bureaux
Rue Marguerite Bervoets , 60/2
1190 Forest

Procès verbal

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

4 copropriétaires sur 7 totalisant 732,00 / 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** 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

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C0357 - Madame DECHIEF Emilie** représentant 14,00 / 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

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

Pour établir la répartition des consommations de chauffage de 2023, pour les lots du 1ier et 2ième étage, le syndic s'est basé sur le décompte de TECHEM de 2021 à 2023. En effet, pour rappel les décomptes TECHEM n'ont pu être établis pour 2022 en raison du non accès aux différents appartements lors du relevé annuel.

Lors de la réception des décomptes TECHEM de 2021 à 2023, il a été constaté qu'une consommation de près de 70% a été imputée au lot du 5ième étage, les appartements des 1ier et 2ième étage ayant été dépourvus de calorimètres durant une période (période hivernale).

Dès lors, le syndic propose de reprendre les unités de consommations identiques aux années de 2019 à 2021 pour le bien du 5ième étage, et de répartir les unités excédants aux lots des 1ier et 2ième étage.

Cela se justifie, également sur base des consommations de mazout de 2023 qui ont quasiment doublées par rapport aux années précédentes.

Le décompte de TECHEM, ne pouvant être modifié sur base des unités réellement relevés, le syndic propose de faire les rectifications suivantes, sous forme d'OD comptable :

- lot 5 : chauffage attribué par Techem 14.501.52€ pour 547 unités, ramené à 6071.02€ pour 229 unités
- lot 1 : chauffage attribué par Techem 318.13€ pour 12 unités, ramené à 4533.38€ pour 171 unités
- lot 2 : chauffage attribué par Techem 2081.11€ pour 78.50 unités, ramené à 6296.36€ pour 237.5 unités

Cela permettra que les consommations par appartements soient correctes, compte tenu de la situation rencontrée.

2/ location de la conciergerie : point de la situation

La loge a été louée depuis le 15.06.2024, pour un loyer et charges comprises de 700€/mois.

Les loyers sont perçus à date, et aucun retard n'a été rencontré.

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

Le travail a été entrepris par TECHNILIFT, et ce aux frais des propriétaires concernés.

4/ sinistres rencontrés :

a) dégâts rencontrés au niveau de l'immeuble voisin, rue Jules Lejeune n°4

Le syndic expose la situation rencontrée, l'immeuble voisin a rencontré des dégâts au niveau de deux appartements (fissures). Une recherche de fuite a été faite par CIBOR, mandatée par l'assurance des voisins. Cette dernière n'a révélé aucun problème de fuite provenant de notre immeuble. Mais indique que ces fissures pourraient être en relation avec les travaux en cours au niveau du 4ième étage. Cependant, aucun EDL n'a été fait avant travaux, donc il est difficile de confirmer cela. Une expertise contradictoire se tiendra le 13.05.2025, et l'accès au 4ième étage est demandé.

5/ contrat d'assurance et changement de courtier

Le changement s'est opéré et le courtier actuel est : MAISTRIAU - etienne.maistriau@maistriau.be

M. Delplanche organise prochainement la visite d'un expert qui sera suivie de la remise d'une proposition de contrat par M. Maistriau.

6/ numérotation des caves et mansardes : point de la situation

Suite à la dernière assemblée, il avait été convenue qu'un descriptif serait fait pour l'attribution des caves et mansardes. Monsieur Raui était en charge d'apposer des numéros au niveau des différentes portes. Cependant, aucun accord n'a été trouvé pour le moment. Des investigations plus importantes devront être faites au niveau de l'électricité, afin d'inventorier les caves et mansardes raccordés au compteurs privés.

Dans un e-mail du 9/9/2024 adressé aux copropriétaires, M. Lambotte proposait de faire l'inventaire des raccordements aux compteurs électriques individuels de toutes les caves et mansardes. Une visite a été organisée mais certains locaux n'étaient pas accessibles ou n'étaient pas équipés (ampoule/interrupteur) pour réaliser le travail. Il est décidé que Mme de Jésus contactera par e-mail les copropriétaires avec des propositions de dates pour une nouvelle visite de l'électricien. Les copropriétaires s'assureront au préalable:

1. Que les locaux concernés seront accessibles (dépôt des clés au syndic).
2. Que les locaux sont en ordre d'éclairage.

7/ travaux : réfection avec isolation de la toiture entrepris par PROXIMUS

Les travaux ont été entrepris, et Monsieur Lambotte a supervisé ce dossier. Il a procédé à la réception des travaux, aucune remarque n'est à formuler.

Madame Ledic a récemment constaté des fissures dans sa mansarde.

8/ divers :

- Des débordements de décharge wc se sont produits à deux reprises ces derniers mois. Ils sont causés par des lingettes jetées dans les wc par les locataires du 1° / 2° étage.
- M. Lambotte se plaint de l'état de saleté des abords de l'immeuble. Il est décidé de contacter la société M. Marc pour organiser un nettoyage au moins deux fois par an.
- M. Lambotte attire l'attention sur l'état « misérable » du jardinet. Un deuxième passage annuel du jardinier est envisagé.

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

Monsieur Rauis n'a pas pu réaliser la vérification des comptes, mais cela sera réalisé prochainement. Il est donc proposé d'approuver les comptes sous réserve de la vérification qui sera faite.

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - VOTE 1

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

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2024 - VOTE 2

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

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3

Le syndic est déchargé pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 4

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	0,00	-
	Abstentions	732,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

10. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 6

Monsieur Rauis représente sa candidature.

Celle-ci est approuvée à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX : TRAVAUX SUIVANT L'OFFRE DE SKY HORIZON D'UN MONTANT DE 19.400€ HTVA : FINANCEMENT - VOTE 7

Ces travaux portent sur :

- Restaurer les cimentages et béton abîmés au niveau de l'aéra sur les deux étages supérieurs.
- Réparer les cimentages dégradés sur les murs et cheminées en toiture.
- Remettre en peinture les cimentages des 2 étages supérieurs de l'aéra et des murs de façade en toiture.
- Remettre en état la descente d'eau au niveau de l'aéra.
- Rejointoyer les joints de briques sur la partie de façade exposée ouest qui provoque des infiltrations aux 4° et 5° étage.
- Appliquer un hydrofuge à saturation sur toute la hauteur de la colonne de briques ouest ; la plus exposée aux pluies.
- Il est demandé de faire vérifier l'ensemble des petits châssis en façade avant, et de refaire les joints nécessaires, et ce en supplément.

Il est proposé de financer ces travaux par le fonds de réserve, loyers LOGES.

M. Lambotte précise que les vitrages fixes de tous les étages de l'aéra seront nettoyés également. Mme Chiliade accepte d'organiser à ses frais le remplacement d'un carreau entre le rdc et le 1° étage cassé lors des travaux des 1° / 2° étages en 2023.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX À ENVISAGER : REMPLACEMENT DE LA CITERNE OU CONVERSION DE L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE VERS LE GAZ - VOTE 8

Situation rencontrée :

Lors de la dernière inspection de la citerne, il apparaît qu'elle n'est plus conforme.

En effet, s'agissant d'une citerne à simple paroi, un encuvement étanche devrait être réalisé. Une partie de la citerne, étant emmurée, cette dernière ne peut être contrôlée de manière visuelle. Et l'encuvement étanche, n'est pas réalisable compte tenu de la configuration du local. Plusieurs firmes ont été consultées, et confirment ce qui précède.

La citerne sera prochainement contrôlée, et une pastille orange sera apposée. Laissant ainsi la possibilité de continuer la livraison de mazout durant une période de 6 mois, mais également ce délai pour mettre en place une solution.

Dès lors, deux possibilités sont possibles :

1/ remplacement de la citerne actuelle, par une citerne double paroi. L'exploitation du mazout étant accordée jusqu'en 2035 à Bruxelles.

2/ remplacement de l'installation actuelle, vers une nouvelle installation au gaz. Ce changement, pourrait être bénéfique au niveau du PEB.

Discussions lors de l'assemblée :

Le syndic indique que le remplacement de la citerne actuelle par une citerne de +/- 3000€ représente un budget de +/- 9700€ htva. Ce montant se scinde :

- ouverture du bas de la porte : +/- 2400€

- démontage- évacuation de la citerne actuelle - traitement des déchets : +/- 2700€

- installation d'une nouvelle citerne à double paroi de +/- 3000 L, avec l'ensemble des raccords et les différents modules de conformité, ainsi que le transfert du mazout de la citerne actuel : +/- 4600€

Le syndic n'a pas reçu de budget pour le remplacement de l'installation actuelle vers le gaz, mais demande que la copropriété lui donne mandat pour l'ouverture d'un compteur de gaz auprès de SIBELGA (délai entre 3 à 4 mois). Afin que le compteur soit placé, avant le changement éventuel.

Pour rappel, à partir de juin 2025, il ne sera plus autorisé d'installer des chaudières au mazout à Bruxelles.

L'exploitation du mazout en résidentiel, est autorisée jusqu'en 2035.

Il serait donc intéressant de débiter une étude pour la conversion au gaz, et de faire contrôler la citerne en fonction, afin de pouvoir assurer la production d'eau chaude et de chauffage dans l'immeuble.

Il est décidé qu'une étude soit entreprise pour le remplacement de l'installation actuelle au gaz, collectif ou privatif.

Majorité des 2/3	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DOSSIER ASCENSEUR : POINT DE LA SITUATION ET DÉMARCHES À ENTREPRENDRE - VOTE 9

Malgré les démarches entreprises auprès de TECHNILIFT, aucun retour n'a été apporté par la société.

Les problèmes de pannes récurrentes, sont toujours présents.

Les travaux de mise en conformité ont été réalisés, et ces derniers ne peuvent être remis en cause.

Les inspections périodiques de l'ascenseur, vont dans ce sens.

Il en ressort que les problèmes sont dus à la mauvaise maintenance de l'installation, par les techniciens. En effet, la société LIFT YOU UP, s'est rendue sur place et à indiquer que 95% des pannes sont liées au mauvais réglage des portes palières. Il faudrait donc que toutes les portes soient réglées. LIFT YOU UP, indique pouvoir réaliser ce travail dans le cadre de la maintenance, si la copropriété est favorable au changement de fournisseur.

L'assemblée décide de donner le renom à Technilift à l'amiable, et de mandater LIFT YOU UP.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 10

Il est proposé de ne pas réadapter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Il est décidé de ne pas faire d'appels de fonds de réserve, le fonds de réserve étant alimenté par les loyers des antennes et de la conciergerie.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 12

Sans objet.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES - VOTE 13

Changement de société de maintenance pour l'ascenseur.

Majorité absolue	Oui	732,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	732,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame CHILIADE Françoise - Madame DELPLANCHE - Madame LEDIC Michèle - m.ledic@yahoo.com - Monsieur LAMBOTTE Olivier		
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.

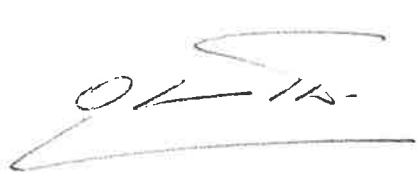
Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:35.

Le Président

Monsieur LAMBOTTE Olivier

Le Secrétaire

Mme DE JESUS Elisa

A stylized signature in black ink, appearing to read 'OL - 14-'. Below the signature is a horizontal line.A stylized signature in blue ink, appearing to read 'Elisa'.

14/05/2025