



Syndic d'immeuble

- Agence immobilière

- Gestion locative

Bruxelles, le 18 octobre 2023

**Copropriété MONCLAIR
(Avenue Victor Rousseau 124 à 1190 Bruxelles)
Procès-Verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du
18 octobre 2023**

La séance est ouverte à 17h20

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

...8..... propriétaires sont présents et2..... propriétaires est représentés soit ...10...
propriétaires sur ...14...

60..253 quotités sont présentes et 15..740 quotités sont représentées soit ...75...993
quotités sur ...100.000

Le double quorum n'est pas / est atteint et en conséquence l'assemblée générale n'est pas /
est valablement constituée.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

M^{me} Kratoszyner... est désigné(e) comme président(e) de l'assemblée générale.
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/ point de la situation sur les travaux entrepris depuis la précédente assemblée

- déplacements de mouvements : aucune remarque à formuler
 - travaux de l'année : entièrement : aucune remarque à formuler
 - commerces dans les communs : aucune remarque à formuler
- L'assemblée est satisfaite des travaux réalisés.

2/ dossiers sinistres : point de la situation

sous objet.....

3/ dossiers contentieux : point de la situation

aucun dossier ouvert à ce jour.....



4/ rappel du R.O.I : respect des communs

Il est demandé de respecter le R.O.I en vigueur.....

Il est demandé de prendre contact avec l'occupant.....

de la conciergerie... entre pose des objets à l'amies du bâtiment.
+ un rappel concernant les sorties des poubelles aux occupants, et l'usage
5/ entretien des communs des vélos dans l'immeuble.

Depuis que le syndic a pris contact avec la société,.....

la préposée a changé, et il semblerait que l'entretien.....

se fasse correctement.....

6/ entretien du jardin

L'assemblée indique que le travail n'est pas bien entretenu
et que il est mal exécuté.....

7/ humidité présente dans les terrasses et balcons : point de la situation

le syndic indique qu'une expertise s'est tenue avec.....

M^r Bensen. Son rapport sera joint au prochain procès-verbal.

le usage des décharges, sera commandé.....

4. Rapport du commissaire aux comptes et présentation du budget annuel des dépenses courantes et des travaux (planification à 5 ans)

le syndic expose le rapport de M^r Logneux, rapport
qui a été transmis aux propriétaires avec la
convocation.....

Il est proposé d'approuver les comptes et le bilan.....



Syndic d'immeuble

- Agence immobilière -

Gestion locative

5. Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 - vote 1

Oui : 75 993.....quotités - NON : 0.....quotités - Abst : 0.....

6. Approbation du bilan au 31/12/2022 - vote 2

Oui : 75 993quotités - NON : 0.....quotités - Abst : 0.....

7. Décharge au syndic ATIMMO - vote 4

Oui : 68 393.....quotités - NON : 7 600.....quotités - Abst : 0.....

Kinna Danièle

8. Décharge au conseil de copropriété - vote 5

Oui : 68 393.....quotités - NON : 7 600.....quotités - Abst : 0.....

Kinna Danièle

9. Décharge au commissaire aux comptes - vote 6

Oui : 68 393.....quotités - NON : 7 600.....quotités - Abst : 0.....

Kinna Danièle

10. Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 7

*Atimmo représente sa candidature, représenté par
Mme De Jesus, et ce pour une période de 15 mois.*

Oui : 68 393.....quotités - NON : 7 600.....quotités - Abst : 0.....

Kinna Danièle

11. Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 8

Ana Wiczek se représente

/ Sans objet

Oui : 1.....quotités - NON : 1.....quotités - Abst : 1.....

12. Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 9

/ Sans objet

Oui : 1.....quotités - NON : 1.....quotités - Abst : 1.....



Syndic d'immeuble

Agence immobilière

Gestion locative

13. Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 10

Sans objet

Oui : 7 quotités - NON : 1 quotités - Abst : 1

14. Nomination du commissaire aux comptes - vote 11

M. Logneau se représente sa candidature pour l'exercice 2023.

Oui : 68.393 quotités - NON : 7.600 quotités - Abst : 0

Kinna Danièle

15. Dossier chaufferie : problèmes rencontrés, fuite sur l'installation et désagréments rencontrés dans le courant de la période hivernale 2022/2023

Un hist. ou que est fait sur les différents problèmes rencontrés.

Un montant de 15.843,35 € est ouvert au bilan sous le poste 499.301.

L'assemblée regrette la communication d'OTB, et les frais importants facturés pour les différents dépannages.

16. Dossier chaufferie : problèmes rencontrés, fuite sur l'installation et désagréments rencontrés dans le courant de la période hivernale 2022/2023 : imputation des frais engendrés- vote 11

Il est proposé de faire l'imputation des frais par le poste 150.400, et de procéder au changement de prestataire (OTB)

Oui : 75.993 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0



Syndic d'immeuble

Agence immobilière

Gestion locative

17. Travaux : placement de luminaires avec détecteurs de mouvements entre les étages et paliers : présentation des offres

Il est expliqué les difficultés rencontrées pour
placer des détecteurs dans la cage d'escaliers.

18. Travaux : placement de luminaires avec détecteurs de mouvements entre les étages et paliers : choix du fournisseur - vote 12

Il est proposé de placer des appliques murales
à piles, par la société LLE.

Oui : 60301 quotités - NON : 15692 quotités - Abst : 0
- Wiazek L.
- Triantafyllou Dimitri

19. Travaux : placement de luminaires avec détecteurs de mouvements entre les étages et paliers : financement - vote 13

Il est proposé de financer les travaux par
les charges courantes.

Oui : 60301 quotités - NON : 15692 quotités - Abst : 0
- Wiazek L.
- Triantafyllou Dimitri

20. Travaux à entreprendre au niveau de l'ascenseur : offre KONE, en analyse auprès de Monsieur Dussart : point de la situation

Le syndic expose la situation rencontrée, et indique
que M^r Dussart n'a pas encore remis son cahier des
charges.

M^r Wiazek indique s'être entretenu avec M^r Dussart
qui propose 2 solutions : - mise en conformité

- changement de l'installation actuelle.



Syndic d'immeuble

- Agence immobilière

- Gestion locative

Le syndic va recontacter M. Durant par suite de
dernier.....

21. Travaux à envisager : changement de l'installation de chauffage, actuellement au mazout conversion vers le gaz : point de la situation

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

22. Travaux à envisager : changement de l'installation de chauffage, actuellement au mazout conversion vers le gaz (vote d'intention) - vote 14

Il est proposé de débiter une étude par la
prochain assemblée.....

Oui : 75.993 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0

23. Demande d'un copropriétaire : réglementation en vigueur au sein de la copropriété, lors de changement de châssis : explication et vote - vote 15

Il est indiqué que les châssis d'origine, sont en PVC
de couleur blanche.....

Oui : 75.993 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0

24. Demande d'un copropriétaire : interdiction de sous louer avec les plateformes de type AIR BNB - vote 16

Il est expliqué l'objet de la demande et les raisons
qui la justifient.....

Oui : 75.993 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0



Syndic d'immeuble

- Agence immobilière

- Gestion locative

25. Travaux : placement d'une caméra dans l'ascenseur (vote d'intention) - vote 17

Il est expliqué la demande, en effet la plaque/module à batteries est toujours vandalisée.

Oui : 15 592 quotités - NON : 60 301 quotités - Abst : 0

Tous les propriétaires ont votés contre sauf : - Wiazek L.
- Triantafyllos Dimitri

26. Travaux : sécurisation de la première d'entrée à front de rue (vote d'intention) - vote 18 + deuxième porte d'entrée.

Il est expliqué que pour faire sécuriser cette porte, il convient de mettre un module sonnette à l'extérieur.

Oui : 61 446 quotités - NON : 14 547 quotités - Abst : 0

- Cifuentes Ponas Gladys
- Krotoszyner Julia

27. Travaux : placement des boîtes aux lettres à l'extérieur (vote d'intention) - vote 19

Sous objet

Oui : 1 quotités - NON : 1 quotités - Abst : 1

28. Evaluation des contrats de fourniture : changement de jardinier - vote 20

Debuté pour changement

D. DE M. VOISEN 122

Oui : 7 599 3 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0

29. Evaluation des contrats de fourniture : changement de société pour l'entretien des communs - vote 21

Sous objet

Oui : 1 quotités - NON : 1 quotités - Abst : 1



Syndic d'immeuble

- Agence immobilière

- Gestion locative

30. Fixation des appels de fonds de réserve - vote 22

Il est proposé d'appeler des fonds par trimestre

Oui : 75.993 quotités - NON : 0 quotités - Abst : 0

31. Proposition de contracter un crédit bancaire, compte tenu des travaux importants envisagés, plutôt que d'utiliser uniquement le fonds de réserve - vote 23

Il est expliqué que des simulations seront demandées au moment venu

Oui : 45.358 quotités - NON : 30.635 quotités - Abst : 0

- Kratoszyn Julia - Polin F.
- Valsesia - Rombaut
- Iglesias Bada Angela

32. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 12

Il est décidé de ne pas réadapter le fonds de roulement

Oui : 0 quotités - NON : 75.993 quotités - Abst : 0

33. 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.

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 19h10

Pour l'ACP MONCLAIR

Elisa DE JESUS
ATIMMO SPRL

Copropriétaires présents

Président(e) de l'assemblée

Rue Vanderkindere, 502 - B-1180 Bruxelles

Tel : +32 2 331 55 10 - Fax : +32 2 378 41 31 - E-mail : info@atimmo.be

BNP PARIBAS : BE87 2100 4033 6894- C.A. : BE48 1030 1083 0827- TVA : BE466.328.785 - IPI : 500508





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

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 18/10/2023 À 17:00

FAIT LE : 18/10/2023
IMMEUBLE : 20023 - ACP MONCLAIR (0842 142 815)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU 124
1190 BRUXELLES

Copropriétaire		Quotités			Signature	
	Clé	Total	Présent	Procuration		
VALSÉSIA - ROMBAUT	0001	7 655,00				
CHAIRI HOURRI Saloua	0001	7 588,00				
CIFUENTES PORRAS Gladys	0001	6 929,00				
IGLESIAS BADA Angela	0001	7 681,00				
KINNA Danièle	0001	7 600,00				
KROTOSZYNER* Julie	0001	7 618,00				
MOCZYDŁOWSKA	0001	7 596,00				
POLAIN F	0001	7 681,00				
RICHIR Philippe et Xavier	0001	7 541,00				
SALU - THIELEMANS	0001	7 598,00				
TRIANTAFYLLOS Dimitri	0001	8 059,00				

Copropriétaire		Quotités		Signature
VANDENBERGEN Joëlle	0001	7 596,00		
VANHAVRE - GILSON Thierry - Nadine	0001	1 225,00		
WIAZEK* L	0001	7 633,00		
TOTAL QUOTITÉS	0001	100 000,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 1745 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 15933 parts.