



**ATIMMO**

Rue Vanderkindere 502

1180 Bruxelles

Tél. : 02 331 55 10

Fax : 02 378 41 31

N° I.P.I. : [REDACTED]

Numéro assurance : [REDACTED]

**Bruxelles, le 30 mars 2022**

**FLORENCE 41-43 (N. Entr. : [REDACTED])**

**Rue de Florence 41-43**

**1050 Bruxelles**

**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 30 Mars 2022**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	5	sur 10	50.00 %	537.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	3	sur 10	30.00 %	262.00
Copropriétaires <b>absents</b>	2	sur 10	20.00 %	201.00
<b>Totaux</b>	<b>10</b>	<b>sur 10</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000.000</b>
AG valide en participants		8	80.00 %	
AG valide en quotités		799.00	79.90 %	

Le 30 Mars 2022 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

### **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**

Madame [REDACTED] est élue présidente de l'assemblée générale. Madame [REDACTED], représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

**3. Rapport du syndic : 1/ rapport sur l'année écoulée : point de la situation 2/ travaux réalisés depuis la dernière assemblée 3/ sinistres rencontrés : point de la situation 4/recalcul des frais de Monsieur [REDACTED] : point de la situation 5/toiture verte pour les garages : point de la situation**

1/ rapport sur l'année écoulée : point de la situation

-installation de la fibre optique dans les parties communes par PROXIMUS: ce travail vient d'être réalisé.

2/ travaux réalisés depuis la dernière assemblée :

-peinture de l'ensemble des communs, de la grille des garages et des portes ascenseur. Le travail est prévu pour juin 2022, comme demandé lors de la dernière assemblée.

3/ sinistres rencontrés : point de la situation:

- sinistre avec le voisin, infiltrations d'eau dans deux appartements. Un dossier a été ouvert auprès de l'assurance, les devis de remise en état ont été communiqués. Les réparations à faire ont été entreprises par le voisin, une réunion avec Monsieur [REDACTED] s'est tenue le 28/10/2021 à 10h afin de confirmer la bonne exécution des travaux. Monsieur [REDACTED] a indiqué que les travaux ont été entrepris par le voisin, Il a indiqué que des travaux doivent se faire au niveau du pignon gauche, et ce en parallèle des travaux au niveau de la façade arrière. La compagnie d'assurance exerce un recours contre le voisin, sa responsabilité étant engagée. L'expertise contradictoire est fixée au 26/04/2022, et ce suite à plusieurs reports demandés par l'expert de la partie adverse.

4/recalcul des frais de Monsieur [REDACTED] : point de la situation:

Le syndic indique que le travail est en cours, et que le projet sera finalisé pour fin avril 2022.

5/toiture verte pour les garages : point de la situation

Le syndic indique avoir contacté deux sociétés, mais aucunes suites n'ont été données. Il est suggéré de reporter ce point lors de la prochaine assemblée, dans un poste travaux.

Coin vert à l'entrée des garages, il est demandé que les projets soient transmis aux copropriétaires pour le choix. Pour avril 2022, les travaux devront être commandés.

Madame [REDACTED] souhaite porter un point au présent ordre du jour : que toute correspondance (annexes comprises) émanant du syndic, se fasse par courriel. L'assemblée est favorable, et précise que les annexes seront communiquées.

Monsieur [REDACTED] indique qu'un compteur sera placé pour le séchoir placé en cave, afin de calculer la consommation réelle.

Il est demandé que la jauge de la cuve à mazout, soit remplacée.

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

Il est précisé que Monsieur [REDACTED] a reçu les comptes par courriel, à sa demande.

Il est proposé d'approuver les comptes suite à la vérification des comptes réalisée par Monsieur [REDACTED]

Budget annuel : il est fait remarqué que le budget de l'exercice de 2021 avoisine les 37.000€, le budget appelé pour 2021 est 26.800€.

A partir du 01/01/2022 : il est proposé d'appeler un budget de 34.000 euros, et ce en raison des importantes augmentations prévues.

### 5. Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 - vote 1

Les comptes sont approuvés.

<b>Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 - vote 1</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 6. Approbation du bilan au 31/12/2021 - vote 2

Le bilan au 31/12/2021 est approuvé.

<b>Approbation du bilan au 31/12/2021 - vote 2</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 7. Décharge au syndic ATIMMO - vote 3

Le syndic est déchargé pour sa mission.

<b>Décharge au syndic ATIMMO - vote 3</b>	Oui	726.00	90.86 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	73.00	9.14 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8. Décharge au commissaire aux comptes - vote 4

Le commissaire aux comptes est déchargé pour sa mission.

<b>Décharge au commissaire aux comptes - vote 4</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

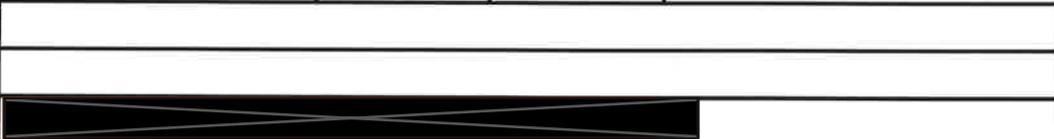
### 9. Nomination du syndic et présentation des prestations complémentaires - vote 5

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représenté par Madame  est reconduit pour une période de 15 mois à dater de ce jour.

<b>Nomination du syndic et présentation des prestations complémentaires - vote 5</b>	Oui	726.00	90.86 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	73.00	9.14 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 10. Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 6

Sans objet.

<b>Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 6</b>	Oui	0.00	0.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>0.00</b>	-	
	Abstention / Absents	1 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

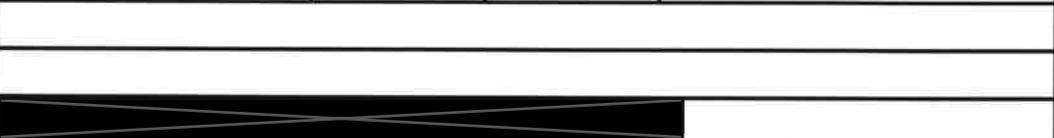
### 11. Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 7

Sans objet.

<b>Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 7</b>	Oui	0.00	0.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>0.00</b>	-	
	Abstention / Absents	1 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

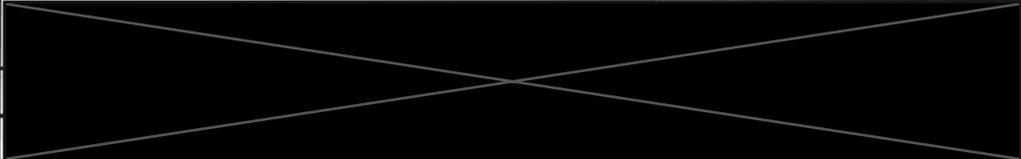
### 12. Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 8

Sans objet.

<b>Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 8</b>	Oui	0.00	0.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>0.00</b>	-	
	Abstention / Absents	1 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 13. Nomination du commissaire aux comptes - vote 9

Monsieur  est élu par l'assemblée pour réaliser la vérification des comptes de l'exercice 2022.

<b>Nomination du commissaire aux comptes - vote 9</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 14. Travaux : présentation des offres reçues dans le cadre des travaux en façade arrière et pignon gauche

Depuis la dernière assemblée qui s'est tenue en 2021, le syndic indique que toute communication a été transmise aux copropriétaires dans le cadre du présent dossier. Monsieur  a lancé l'appel d'offres, seule la société Vimar a remis offre pour la réunion de ce jour.

Monsieur  a indiqué :

*Madame, ci-joint l'analyse de l'offre de VIMAR pour ce dossier . J'ai ajouté le poste de l'échafaudage pour le bardage car VIMAR n'ayant pas reçu la surface de celui-ci n'avait pas complété ce poste. Le montant total de leur offre est de 72463,7 € h tva 6%. Je n'ai pas reçu d'autre offre à ce jour. Antoniou remettra début avril.*

*Remarque : plusieurs postes sont des quantités présumées qui devront être recalculées lors du chantier, en effet le bardage latéral est inaccessible et le mesurage est donc imprécis.*

*Il faudra prévoir la possibilité d'un supplément.*

*VIMAR est fiable et les prix sont bons en général. Ce peut être une bonne base d'estimation pour décider des travaux.*

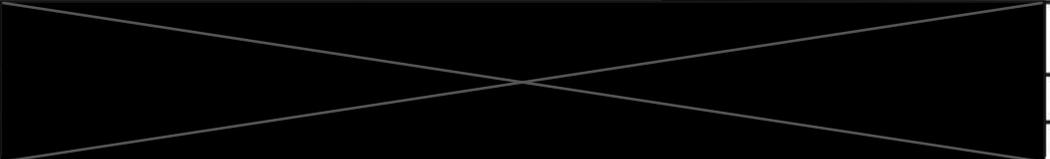
### 15. Travaux : présentation des offres reçues dans le cadre des travaux en façade arrière et pignon gauche : choix du fournisseur - vote 10

Sur base des éléments repris au point précédent, il n'est pas possible de voter ces travaux.

Le syndic transmettra les différentes offres reçues, et un vote écrit sera organiser pour le choix de l'entrepreneur et le financement de ces travaux.

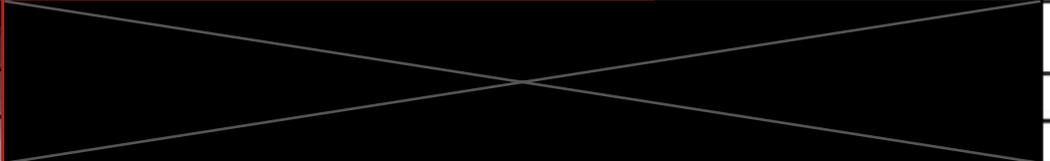
Il est demande de rajouter la peinture des murs du dernier étage, et éventuellement le mur mitoyen.

De plus, il est demandé de ne pas omettre la demande concernant les dispositifs anti-pigeons.

<b>Travaux : présentation des offres reçues dans le cadre des travaux en façade arrière et pignon gauche : choix du fournisseur - vote 10</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

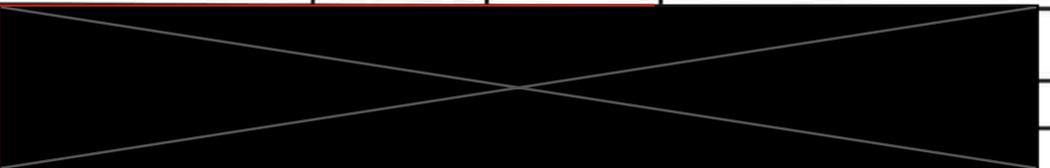
### 16. Travaux à envisager - vote 11

1/ Toiture verte au niveau des garages.

Travaux à envisager - vote 11	Oui	726.00	100.00 %	<b>Majorité des 2/3</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>726.00</b>	-	
	Abstention / Absents	274.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

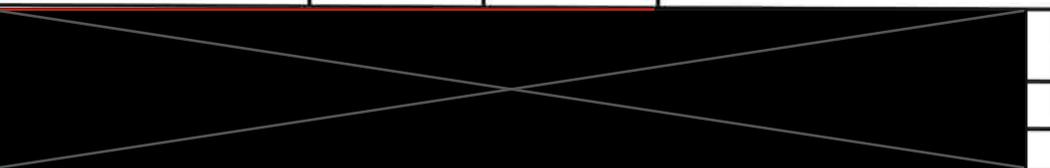
### 17. Fixation des dépenses courantes - vote 12

Il est décidé d'appeler un montant de 31.000€, pour l'exercice 2022.

Fixation des dépenses courantes - vote 12	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

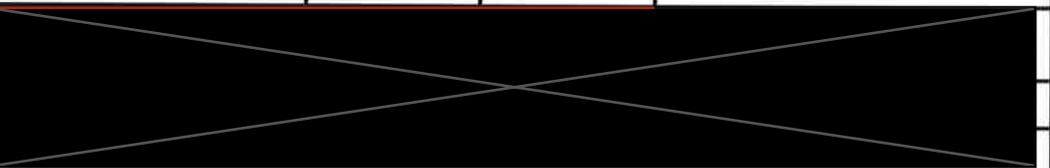
### 18. Fixation des appels de fonds de réserve - vote 13

Il est proposé d'appeler 6.000€ pour l'exercice 2022.

Fixation des appels de fonds de réserve - vote 13	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 19. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 14

Il est proposé de ne pas alimenter le fonds de roulement, ce dernier étant suffisant.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 14	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 20. Evaluation des contrats de fournitures - vote 15

Il est demandé que le renom soit envoyé à Ceper. Une étude sera commandée pour le changement.

<b>Evaluation des contrats de fournitures - vote 15</b>	Oui	799.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>799.00</b>	-	
	Abstention / Absents	201.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 21. Financement des travaux décidés - vote 16

Sans objet.

<b>Financement des travaux décidés - vote 16</b>	Oui	0.00	0.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>0.00</b>	-	
	Abstention / Absents	1 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

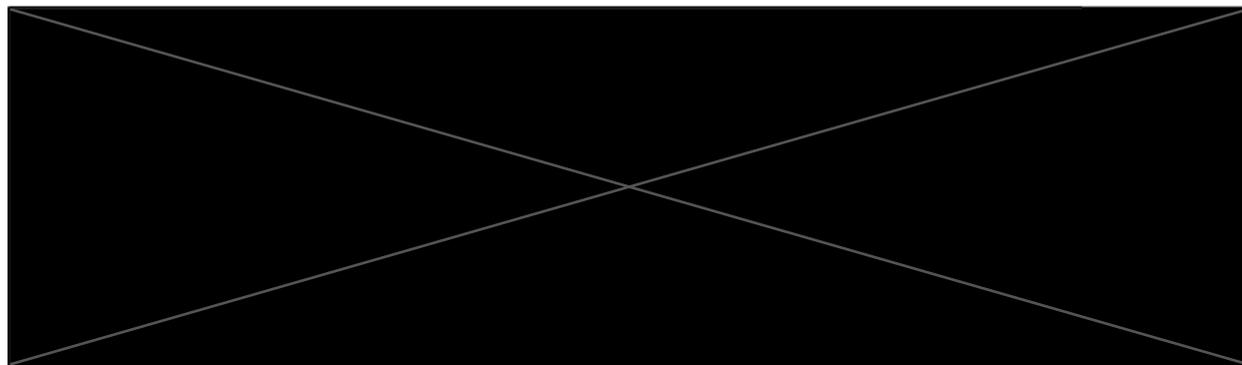
## 22. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

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 en application du C.C Article 3.87 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 (C.C. Article 3.92).

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20H00.



Copropriétaires présents

