

# Résidence CONDOR

## Procès-verbal

### Assemblée générale statutaire

**Le 7 novembre 2022 à 18:30**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	43	39,09%	4186 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	23	20,91%	2163 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	44	40,00%	3651 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>110</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
Assemblée valablement constituée en nombre de	66	60,00%	
Assemblée valablement constituée en quotités	6349	63,49%	

Le 07/11/2022 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble Résidence CONDOR à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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.

#### 1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

##### Délibération:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale est valablement constituée

#### 2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

##### 2.1. Se présente comme président

##### 2.2. Se présente comme secrétaire

### 3. Rapport du conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à tous les propriétaires.

### 4. Augmentation prix énergie - explication

détaille l'appel de fonds "augmentation énergie".

### 5. Rapport du commissaire aux comptes 2021-2022

Le rapport du commissaire aux comptes se trouve sur le site Delchevalerie.

### 6. Approbation des comptes clôturés au 31.03.2022 (+50%)

Le syndic donne les explications concernant le décompte.  
Le rapport de : sera annexé au procès-verbal.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (6349)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### 7. Décharge à donner au commissaire aux comptes 2021-2022 (+50%)

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (6283)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (66)

Se sont abstenus:  
GARTI Nadia

### 8. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (6349)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### 9. Décharge à donner au syndic (+50%)

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (6244)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (105)

Se sont abstenus:

**10. Ratification de l'approbation des comptes suite à la réception du rapport du commissaire aux comptes extérieur 2019-2020 (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (439)

Se sont abstenus: \_\_\_\_\_

**11. Ratification de l'approbation des comptes suite à la réception du rapport du commissaire aux comptes extérieur 2020-2021 (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (439)

Se sont abstenus: \_\_\_\_\_

**12. Retards de paiements**

Les procédures de recouvrement continueront après l'approbation des comptes.

**13. Peinture des communs (2/3)**

La résolution est rejetée.

- Oui: 15.6 % (788)
- Non: 84.4 % (4273)
- Abstention (1288)

**14. Mandat à donner à un bureau d'étude pour l'établissement d'un cahier des charges pour les travaux de toiture pour donner suite au rapport PRO ACCESS (2/3)**

Bureau d'Etude :

Montant TVAC étude phase 1 : 24.200 €

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

**La résolution est rejetée.**

- **Oui: 2.9 % (172)**
- **Non: 97.1 % (5721)**
- Abstention (456)

**15. Changement d'affectation du petit parc devant l'immeuble (+50%)**

Une enquête a été faite auprès des propriétaires pour avoir leur avis concernant la destination du petit parc.

L'assemblée générale décide de laisser le petit parc tel quel.

Un formulaire sera envoyé à tous les propriétaires afin d'avoir leurs avis concernant l'affectation future du petit parc.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 79.6 % (4741)**
- **Non: 20.4 % (1218)**
- Abstention (390)

Ont voté non:

**16. Évaluation des contrats de fournitures de la copropriété**

Assurance - Baloise

Electricité des communs - engie

Ascenseurs - Otis

Contrôle ascenseurs - Vinçotte

Entretien jardins - O'Green

Portes garages - Portomatic

Entretien chaufferie - Watt Matters

Entretien caméras - Security & Protection  
Syndic - Delchevalerie

## 17. Surcharge terrasses et responsabilité 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

### 18.1.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (6243)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (106)

Se sont abstenus:

### 18.2.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (6243)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (106)

Se sont abstenus:

### 18.3.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 98.5 % (6152)**
- **Non: 1.5 % (91)**
- Abstention (106)

**18.4.**

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 100 % (5900)**

• **Non: 0 % (0)**

• **Abstention (449)**

Se sont abstenus:

3)

**19. Mandat du commissaire aux comptes**

**19.1.**

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 98.3 % (6050)**

• **Non: 1.7 % (103)**

• **Abstention (196)**

**20. Mandat du syndic – Détail de prestations complémentaires (+50%)**

Imputée en commun – 81.40€/Heure Toutes taxes comprises (TTC)

- L'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale
- La préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat
- Suivi des gros travaux de rénovation
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certaines assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire
- Prestations consécutives à la demande de devis pour gros travaux
- Toutes les prestations nécessaires à la reprise et à 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°
- Les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations
- Les prestations consécutives à la gestion des réceptions provisoires et définitives
- Les prestations consécutives à la gestion de travaux urgents
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs

Imputée en privatif

- Retards de paiements – Frais de deuxième rappel : 30€ TTC – Mise en demeure : 50€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 206.15€ TTC (Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur)
- Non-respect du règlement intérieur – 25€ TTC / Courrier

Le syndic Delchevalerie est élu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 98.6 % (6258)**
- **Non: 1.4 % (91)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

## 21. Installation nouvelle chaufferie + certificats verts

Je souhaiterais que l'on parle de la nouvelle installation de chauffage au cours de l'assemblée générale des propriétaires. Lors de la réunion extraordinaire, on nous a expliqué qu'on pourrait profiter d'une prime de la région, de l'obtention de certificats verts, que le système de "cogénération" permettrait de produire de l'électricité pour les communs et que nous économiserions 25% en consommation d'énergie.  
Serait-il possible de faire un bilan de la consommation indépendamment de la hausse du coût de l'énergie ?  
Le rapport de Watt Matters sera annexé au procès-verbal.

## 22. Date tenue assemblée générale

R.O.I. DU 8.11.2021

A.1.5. CONVOCATIONS -a) Principes

Article 3.87 §2 Le syndic tient une assemblée générale

Pour exemple en 2011 l'Assemblée Générale s'est tenue le 8 juin 2011 et en 2022 elle aura lieu le 7 novembre 2022.

Tenue de l'assemblée générale : deuxième quinzaine septembre. Voté AG 03.03.2016.

## 23. Appel fonds spécial. Coût énergie.

APPEL DE FONDS SPECIAL AUGMENTATION COUTS ENERGIE - MONTANT TOTAL 104.000 €

Explication de ce montant - le MWH DE GAZ à 238 € ??? montants basés sur les consommations de l'exercice précédent à ce prix ???

Explications point 4.

## 24. Budget ordinaire 2022-2023 (+50%)

Montant annuel : 240.000€

(Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée).

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (6200)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (72)**

Se sont abstenus:

|

## 25. Fonds de réserve 2022-2023 (+50%)

Montant annuel : 40.000€

## Résidence CONDOR

Bd. Louis Mettewie 78-80-82-84-86

1080 Bruxelles

BCE 0850.258.349



(Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée).

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (6277)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (72)**

Se sont abstenus:

### 26. Financement des travaux décidés (+50%)

Pas de travaux

**La résolution est rejetée.**

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

### 27. Divers

Malgré les nombreux avis affichés dans les parties communes de l'immeuble pour rappeler certains points du règlement d'ordre intérieur, il a été constaté de nombreuses incivilités de la part de certains occupants.

Il est demandé à tous les propriétaires de donner une copie du règlement d'ordre intérieur à leurs locataires.

Le syndic va faire le suivi concernant la peinture des terrasses.

Signature des propriétaire encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :