

Résidence CONDOR

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 21 septembre 2023 à 18:30

KASTER17 - K17 - Rue Kasterlinden 17 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe

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

Copropriétaires présents	37	34,58%	3675 Quotités
Copropriétaires représentés	22	20,56%	1898 Quotités
Copropriétaires absents	48	44,86%	4427 Quotités
Totaux:	107	100,00%	10000 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	59	55,14%	
Assemblée valablement constituée en quotités	5573	55,73%	

1. Validité de l'assemblée générale

Délibération:

Le double quorum étant atteint (voir tableau ci-dessus), l'assemblée générale est valablement constituée et peut délibérer

2. Constitution du bureau : Désignation du président et du secrétaire

Président : Monsieur Patrick Declerck

Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

Scrutateur : Télécommandes de votes

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le rapport a été envoyé à tous les propriétaires.

Le Conseil de Copropriété répond aux questions posées par les propriétaires présents.

4. Approbation des comptes clôturés au 31.03.2023 (+50%)

Le syndic a effectué la vérification des comptes.
Le syndic donne les explications concernant les comptes.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 98.3 % (5288)**
- **Non: 1.7 % (91)**
- **Abstention (105)**

5. Décharge à donner au commissaire aux comptes exercice 2022-2023 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5484)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

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

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5393)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

7. Décharge à donner au syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 94.5 % (5183)**
- **Non: 5.5 % (301)**
- **Abstention (0)**

8. Retards de paiements

Le syndic envoi des rappels aux propriétaires en retard de paiement.
Des dossiers sont transmis et suivis par Maître

9. Réaménagement du petit parc devant l'immeuble. Proposition badges (enlever plots et les bancs) (2/3)

Il est décidé dans un premier temps d'enlever les bancs et les plots.
En fonction de la situation, le syndic demandera des devis pour l'aménagement du petit parc pour la prochaine

assemblée ordinaire.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 79.7 % (3835)**
- **Non: 20.3 % (975)**
- **Abstention (763)**

10. Evaluation 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
Relevé compteurs - Ista
Syndic - Delchevalerie

11. 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.

12. ROI - Vente/location garage et/ou emplacement uniquement aux propriétaires/locataires de l'immeuble

Il est rappelé à tous les propriétaires de donner une copie du règlement d'ordre intérieur à leurs locataires et de leur faire comprendre qu'il est impératif de le respecter.

Il est interdit de vendre/louer un garage et /ou emplacement à une personne externe.

13. Mandat du conseil de copropriété

13.1.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5484)**

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

13.2.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5379)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.3.

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5298)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.4. |

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4832)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

14. Mandat du commissaire aux comptes

14.1.

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5398)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (86)

15. Mandat du syndic - Détail de prestations complémentaires (+50%)

La société Delchevalerie se représente

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)

- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et 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° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :
 - Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC
 - La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
 - Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

Delchevalerie est élue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5468)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

16. Le décompte des certificats verts à encoder dans la colonne propriétaire (Madame Fernandez)

La ventilation entre les charges occupant et propriétaire est communiquée à titre indicatif sans préjudice du contrat de bail conclu entre le bailleur et le locataire. Le syndic n'intervient pas en cas de différend entre le propriétaire et son locataire.

17. Budget ordinaire 2023-2024 (+50%)

Montant annuel : 270.000 €

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

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.7 % (4886)**
- **Non: 3.3 % (166)**
- Abstention (418)

18. Fonds de réserve 2023-2024 (+50%)

Montant annuel : 20.000 €

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

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (4975)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (418)**

19. Financement des travaux décidés (+50%)

Pas de travaux

La résolution est rejetée.

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

20. Conteneurs Orange

Le syndic va faire le point avec Bruxelles-Propreté concernant le problème de collecte des conteneurs orange.

21. Contrat gaz

Le syndic informe qu'actuellement l'ACP est en contrat variable avec possibilité de fixer tous les jours avant 16h chez Engie jusqu'au 31.03.2024

Engie remet prix en fixe au double du prix variable mais conseille de ne pas fixer actuellement.

Pour information, prix variable gaz :

mai 2023 - 48.26€
juin 2023 - 37.13€
juillet 2023 - 36.40€
août 2023 - 40.13€

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