



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

**Association des copropriétaires de la Résidence
LE PALLADIO**

BCE 0715.482.391

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 14 NOVEMBRE 2024**

Le Jeudi 14 novembre 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence LE PALLADIO se sont réunis en assemblée générale ordinaire à 256 boulevard du Souverain, 1160 Auderghem.

La séance est ouverte à 18 heures 07. 20 propriétaires sur 25 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 82.382 des 100.000^{èmes}.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

- 1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée**

Voir supra

- 2. Nomination du président de séance**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, présente sa candidature à l'assemblée; sa candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit

comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- 3. Nomination du secrétaire de séance**

Le syndic, représenté par _____, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit

comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- 4. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières.**

Le syndic a remis aux copropriétaires avec la convocation, son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété qui est également joint en annexe du présent procès-verbal.



- a) Proposition de contrat d'entretien annuel des corniches de l'immeuble (accord avec pour méthodologie de coordination d'entretien)

VOTE 3 / L'assemblée décide de souscrire un contrat d'entretien annuel des corniches de l'immeuble (en accord avec pour la méthodologie de coordination d'entretien) et donne mandat au conseil de copropriété de finaliser le dossier au mieux des intérêts de la copropriété dans un budget annuel maximum de 1.000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31 décembre 2023.

Les comptes de l'exercice 2023 ont été réalisés par pour les trois premiers trimestres de l'année 2023 et par le syndic Pole Concept pour le 4^{ème} trimestre 2023. Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle

a été nommée commissaire aux comptes par l'assemblée générale du 19 octobre 2023. Le rapport de la commissaire aux comptes sera annexé au PV de l'assemblée générale de ce jour.

- Approbation des comptes pour la période 01/01/2023 au 30/09/2023

VOTE 4 / L'assemblée décide d'approuver les comptes pour la période du 01/01/2023 au 30/09/2023 et du bilan au 30 septembre 2023. L'assemblée générale décide de ne plus revenir sur la problématique des factures & notes de crédit liées à au dossier VIVAQUA antérieur à 2023.

Ce vote est acquis à la majorité qualifiée.

Votes pour : 74.108 quotités

Votes contre :

Le vote contre de concerne une réserve effectuée sur les travaux effectués par

- Approbation des comptes pour la période 01/10/2023 au 31/12/2023 (POLE CONCEPT)

VOTE 5 / L'assemblée décide d'approuver les comptes pour la période du 01/10/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31 décembre 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Modification du fonctionnement comptable de l'immeuble & mode de financement

- Confirmation d'un exercice comptable du 1^{er} Janvier au 31 décembre

Le syndic propose à l'assemblée générale le statu quo sur l'exercice comptable de la copropriété, à savoir du 1^{er} Janvier au 31 décembre



VOTE 6 / L'assemblée confirme que l'exercice comptable de la copropriété commence le 1^{er} Janvier pour se terminer le 31 décembre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Proposition budgétaire par appel de provisions trimestriels anticipés en lieu et place des décomptes trimestriels

Le syndic propose à l'assemblée générale de modifier le fonctionnement comptable actuel (décomptes trimestriels à terme échu) afin de mettre en application un décompte annuel avec des appels de provisions trimestriels et une facture clôture comptable

VOTE 7 / L'assemblée décide de mettre fin aux décomptes trimestriels à terme échu au 31 décembre 2024. L'assemblée générale marque son accord sur la proposition du syndic d'effectuer des appels de fonds trimestriels anticipés (Janvier, Avril, Juillet & octobre) pour couvrir les dépenses annuelles. Le syndic établira une facture de décompte annuel en début d'année en déduction des appels effectués au cours de l'année précédente.

Ce vote n'est pas acquis à la majorité absolue.

Votes pour : 35.217 quotités

Votes contre cette décision :

Abstentions :

Le vote 7 n'est pas accepté.

7. Changement de quinzaine annuelle de l'assemblée générale

- Proposition : 2^{ème} quinzaine d'avril

Le syndic informe l'assemblée générale qu'eu égard à la période comptable (01/01 au 31/12), l'assemblée générale devrait se tenir endéans les 4 mois de la clôture de l'exercice comptable. A ce jour, les statuts prévoient que l'assemblée se tienne en octobre/novembre.

VOTE 8 / L'assemblée décide de fixer la quinzaine annuelle de l'assemblée générale de l'immeuble à la 2^{ème} quinzaine du mois d'avril. Le lieu, la date et l'heure seront fixés par le syndic.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et aux syndics

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 10 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux compte: pour son activité durant l'exercice 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2023 (01/01/23 au 30/09/23) est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 11 / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2023 (01/01/23 au 30/09/23).

Ce vote est acquis à la majorité qualifiée.

Votes pour : 74.106 quotités

Votes contre :

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2023 (01/10/23 au 31/12/23) est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 12 / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2023 (01/10/23 au 31/12/23).

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Elections statutaires :

a) Attribution des mandats du Conseil de copropriété

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 3.90 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. ».

Les membres sortants sont rééligibles :

a informé qu'elle ne souhaitait pas se représenter.

Le syndic appelle à candidatures, entendu que le conseil de copropriété est obligatoire pour les immeubles de + de 20 lots.

La candidature de est mise au vote :

VOTE 13 / L'assemblée confirme le mandat de conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale. comme membre du

Ce vote est acquis à l'unanimité.



La candidature de _____ est mise au vote :

VOTE 14 / L'assemblée confirme le mandat de _____ comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à la majorité qualifiée.

Votes pour : 74,108 quotités

Votes contre :

b) attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 Juin 2018 qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires, propriétaires ou non qui devront remplir leur mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

_____ a informé le syndic qu'elle ne souhaitait plus effectuer la mission de commissaire aux comptes.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'un commissaire aux comptes externe (professionnel de la comptabilité) peut exercer cette mission mais nécessite un budget de +/- 750€ HTVA 21%

VOTE 15 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, le mandat de Commissaire aux comptes à un professionnel de la comptabilité qui remettra un rapport à l'assemblée de 2025 sur les comptes de l'exercice 2024. Le conseil de copropriété, en concertation avec le syndic est mandaté pour choisir le commissaire aux comptes professionnel dans un budget max de 950€ TVAC. La désignation du commissaire aux comptes sera également à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire qui sera convoquée par le syndic. (voir infra – mandat de syndic).

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) attribution du mandat de Syndic

Le syndic Pôle Concept ne souhaite pas se représenter.

Le syndic informe qu'un préavis de 3 mois est contractuellement prévu.
Le mandat de Pôle Concept se terminera le 28 Février 2025.

Pôle Concept convoquera une assemblée générale extraordinaire pour désigner le nouveau syndic.

10. Travaux à l'immeuble

• **Travaux effectués ou en cours d'exécution**

- o Placement des dévidoirs

Ces travaux ont été réalisés par _____ en début d'année 2024 & n'appellent aucune remarque particulière.

- o Travaux de conformité des ascenseurs

Ces travaux ont été réalisés par _____ en début d'année 2024.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il est en attente de l'attestation de régularisation par l'organisme de contrôle

Travaux à exécuter ou soumis à l'approbation de l'assemblée

Néant

11. Ordre intérieur

- règles d'occupation de la place Communale du Palladio suivant le ROI et en concertation avec
- Mise en place d'un Groupe de Travail chargé de définir les règles d'occupation de la Place

VOTE 16 / L'assemblée décide de nommer

afin de redéfinir les règles d'occupation de la place.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

12. Dispositions à prendre en matière de finances communes

- Budget 2024

Les propositions budgétaires ont été formulées dans le document joint en annexe de la convocation. Ces propositions sont mises au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 17 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2024 estimé à un montant de +/- 42.000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Fonds de roulement

La loi définit ce terme comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la copropriété de faire face à ses charges courantes.

Pour être suffisant, celui-ci devrait correspondre à 4,5/12èmes des dépenses d'une année. Les dépenses ordinaires de l'exercice 2023 se sont chiffrées à +/- 42.000 €. Le fonds de roulement, à ce jour est de 11.000 €. Il est insuffisant. Le fonds de roulement devrait être de +/- 15.000€

Le syndic ne propose pas de dotation au fonds de roulement.

VOTE 18 / L'assemblée vote une dotation au fonds de roulement de 4.000 € qui sera intégré au décompte de charges du dernier trimestre 2024.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Fonds de réserve

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 3.86 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve



dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2023 se sont chiffrées à environ 42.000 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation égale au fonds de réserve de 2.100 € (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

Le fonds de réserve générale est à ce jour de 8.013,15 €.

VOTE 19 / L'assemblée vote une dotation annuelle au fonds de réserve de l'immeuble de 10.000€ à répartir en 4 appels trimestriels de 2.500€

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Financement des travaux éventuellement votés

Il n'y a eu de travaux votés lors de la présente assemblée générale.

- Affectation éventuelle des recettes de l'exercice 2023

Le syndic propose d'affecter les recettes 2023 (taxes, intérêts de retard, intérêts des comptes) sur le fonds de réserve.

VOTE 20 / L'assemblée générale vote pour l'affectation des recettes (taxes, intérêts de retard, intérêts des comptes) sur le fond de réserve (706,48€)

Ce vote est acquis à l'unanimité.

13. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire

A la demande de

- a) « Procédure de délégation de fonction à un des copropriétaires »

Le CDC est mandaté pour corriger l'article qui est lié à la délégation de fonction à un des copropriétaires gardera la gestion des caméras.

A la demande de

- a) Je souhaiterais parler d'un point que j'aimerais préciser et rendre officiel lors de l'AG. J'ai ouvert un centre médical et paramédical au numéro 14, mais dans l'acte de base ce n'est pas écrit que c'est interdit mais ce n'est pas non plus écrit que c'est autorisé. Dois-je faire voter ce point à l'AG? Je souhaiterais qu'il y ait une trace écrite quelque part. Dans l'acte de base c'est simplement écrit que les commerces du Palladio ont une orientation de négoce. C'est vague comme terme juridiquement parlant.

VOTE 21 / L'assemblée générale donne son accord pour que les magasins puissent exercer des activités médicales et/ou paramédicales

Ce vote est acquis à l'unanimité.



- b) je vous avais sollicité en début d'année pour des travaux de perçage d'un mur commun de la copropriété, vous aviez demandé par mail l'accord de la copropriété qui ne s'était pas opposé à ce perçage. Devrions-nous pas l'officialiser dans cette AG ?

VOTE 22 / L'assemblée générale confirme l'accord tacite qui avait été donné par l'intermédiaire de l'envoi par mail du syndic (début décembre 2023) de perçage d'un mur commun à la copropriété selon le schéma transmis précédemment afin de procéder à l'installation d'un système de double flux au magasin

Ce vote est acquis à l'unanimité.

À la demande de

- Assurance juridique pour défendre les intérêts de l'association

Le point sera traité par le nouveau syndic

- Mettre les assemblées en mars ou avril et non en octobre

Voir supra

- Proposer des acomptes identiques mensuellement ou trimestriellement et un décompte annuel (bilan/dépenses/évolutions des fonds/..) avec nouvelles estimations de charges et fonds.

Voir supra

- Soumettre à la prochain assemblée générale un protocole d'actions en collaboration avec les propriétaires des bureaux (Susan Ipekli) pour gérer les demandes de festivités dans notre cour intérieure commune (place communale).

Voir supra

- Installation de compteurs distincts pour l'eau dont l'usage est pour les communs.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété de finaliser le dossier au mieux des intérêts de la copropriété en marquant accord pour effectuer le placement de 2 compteurs de passage si nécessaire.

- Un poste DIVERS

Sans objet



L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21 heures 10.

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires