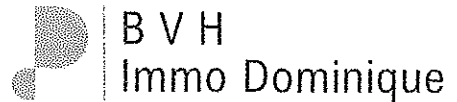


Résidence Leopold Views

Rue de Genève 10
1140 Brussel (Evere)
BCE: 0655.925.678
Banque: BE19 0689 3265 3512 BIC: GKCCBEBB



Syndic

Immo Dominique

Romboutsstraat 3/3
1932 Sint-Stevens-Woluwe
Tél: 02 756 52 00
IPI: 800.049

Données soumises au RGDP, à traiter avec soins appropriés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 1/14

Date: 23-06-2025 à 14:00

L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants	99	De	194		
Quotités présents	53718	De	100000	% quotités	53.72%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE

Nr	Ordre du jour
0	Accueil et vérification des présences.

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.
Etant donné que le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

Nr	Ordre du jour	Pour	Contre	Abstention
1	Désignation d'un(e) président(e) et un secrétaire de séance	53.718	0	0
Votes 53718 van 53718		Résultat 100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur [redacted] préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par M. [redacted]

2	Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 juin 2024
---	---

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §8 & 9 du Code Civil. En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

3	Rapport du syndic, du conseil de copropriété et commissaire aux comptes, concernant les activités de l'année comptable écoulée
---	--

[Signatures]

Date: 23-06-2025 à 14:00

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.

Le rapport des réunions suivants ont été envoyés aux copropriétaires :

Le syndic souhaite mentionner ce qui suit :

- Le rapport des membres du conseil a été envoyé aux copropriétaires par mail.
- Dans le cadre du déploiement du compteur intelligent, Sibelga procèdera au remplacement des compteurs d'électricité dans l'immeuble rue de Genève 10 à Evere. Ce remplacement aura lieu du 14 au 25 juillet 2025.
- La nouvelle assurance (AXA & Allianz) a été souscrite avec meilleure couverture et franchise réduite (5.000 €). Le contrat Elitis a pris fin en juin 2025.
- Une master lock a été installée dans l'entrée
- La société Clean & Co a été choisie dans le cadre du nettoyage des vitres du hall d'entre ainsi que pour le nettoyage du parking.
- Les travaux de sécularisation des halls d'entrée et sas ascenseurs ont été réalisés
- Des valves ont été placés dans le sas ascenseur afin de permettre une meilleure visualisation des communications.
- Le syndic rappelle qu'il existe un règlement d'ordre intérieur et qu'il convient de le respecter ou de le faire respecter par les occupants.
- Le syndic a été informé de la présence de « cafards » dans l'immeuble ce weekend. Le syndic a contacté deux sociétés pour demander de remettre des offres. Il convient de traiter tout l'immeuble.
- Après vérification, le syndic a constaté qu'une erreur s'était glissée lors de l'établissement du décompte 2024 : les lots n'ont pas été correctement répartis et la consommation n'apparaît pas dans la colonne destinée au locataire. Nous vous prions de bien vouloir nous excuser pour ce désagrément. Ce problème a entre-temps été corrigé. Vous recevrez prochainement vos identifiants de connexion vous permettant d'accéder à notre site web (où le procès-verbal est également disponible). Vous pourrez ainsi consulter votre dossier personnel et retrouver les documents qui vous concernent. Dès que votre accès sera activé, vous pourrez consulter le décompte 2024 corrigé.

Les comptes ont été vérifié par Mr. [redacted]
Mr. [redacted] prend la parole et fait part de ses remarques.

	Pour	Contre	Abstention
4. Approbation du bilan au 31.12.2024 et des comptes de l'exercice 01.01.2024 au 31.12.2024 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes - vote	39.445	12.792	1.481

Votes 39445 van 52237 Résultat 75,5 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Vote négatif de:

[redacted signature area]

Abstention de:

[redacted signature area]

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le bilan au 31.12.2024 et des comptes de l'année écoulée soit du 01.01.2024 au 31.12.2024 (4 trimestres) et de donner décharges au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes sous réserve d'un rapport positif d'un commissaire aux

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

comptes.

Les comptes ont été vérifiés par Mr. [REDACTED]

Le rapport des comptes sera envoyé avec le PV de l'assemblée.

5	Budget pour l'exercice 2025 - fixation des appels de provision trimestrielles - vote	Pour 51.713	Contre 1.588	Abstention 417
---	--	-----------------------	------------------------	--------------------------

Votes 51713 van 53301 **Résultat** 97,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED]

Abstention de: [REDACTED]

Le budget actuel s'élève à 418.880,00€.

Les charges de l'exercice 2024 se sont élevées à 458.760,55€. Une explication a été envoyée par mail aux copropriétaires en date du 20 juin pour expliquer les raisons du dépassement.

Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter le budget annuel à hauteur de 468.000,00€, par appels trimestriels de 117.000,00€.

Les appels suivants ont déjà été appelés :

- 1/01/2025 : 104.720,00€
- 1/04/2025 : 104.720,00€

Il reste 258.560,00€ à répartir sur les deux prochains appels soit :

- 1/07/2025 : 129.280,00€
- 1/10/2025 : 129.280,00€

Les premiers appels du prochain exercice seront à hauteur de 117.000,00€

6	Fonds de réserve - fixation de la dotation annuelle - vote	Pour 53.718	Contre 0	Abstention 0
---	--	-----------------------	--------------------	------------------------

Votes 53718 van 53718 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Le fonds de réserve au 31 décembre 2024 s'élevait à 258.718,29€ (ce montant ne tient pas compte des deux appels de 2025)

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir la dotation annuelle au fonds de réserve à hauteur de 75.000,00€, appelée par appels trimestriels à hauteur de 18.750,00€, appelés comme suit :

- 1/01/2025 : 18.750,00€
- 1/04/2025 : 18.750,00€
- 1/07/2025 : 18.750,00€
- 1/10/2025 : 18.750,00€

Ce montant respecte le minimum imposé par la Loi sur la copropriété entrée en vigueur le 01.01.2019

[Handwritten signatures and initials]

Date: 23-06-2025 à 14:00

(c'est-à-dire, minimum 5% du montant des charges totales de l'année écoulée).

7	Examen du fonds de roulement - vote	Pour 53.299	Contre 419	Abstention 0
----------	-------------------------------------	-----------------------	----------------------	------------------------

Votes 53299 van 53718 **Résultat** 99,2 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED] (419 quotités);

Le fonds de roulement permanent s'élève à 80.000,00€.
Celui-ci n'est pas suffisant. Il convient de l'augmenter à hauteur de 117.000,00€.
Il y a une différence de 37.000,00€.

Il est proposé à l'assemblée d'augmenter le fonds de roulement et de financer le montant de 37.000,00€ par le fonds de réserve.
Pour rappel, le fonds de réserve au 31 décembre s'élevait à 258.718,29€ (ce montant ne tient pas compte des deux appels de 2025)

8	Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux dans un budget annuel maximal à définir par l'assemblée générale - vote	Pour 53.718	Contre 0	Abstention 0
----------	--	-----------------------	--------------------	------------------------

Votes 53718 van 53718 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété afin de pouvoir décider au cours de l'année comptable de faire exécuter, via le syndic, des travaux qu'il estime être importants et utiles et ce pour un budget annuel de 10.000,00€.
Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

9	Evaluation des fournisseurs - vote	Pour 53.718	Contre 0	Abstention 0
----------	------------------------------------	-----------------------	--------------------	------------------------

Votes 53718 van 53718 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Ci-dessous la liste des fournisseurs actuellement sous contrat :

- Chauffage : Luminus Solution
- Ascenseur : Kone (responsable technique Christophe Bierlaire)
- Contrôleur Sect : Konhef
- Nettoyage : Clean & Co
- Autolaveuse : Clevermac
- Nettoyage vitre : Clean & Co
- Toiture : Naturoof
- Entretien porte de garage : Viper
- Contrôle d'accès badge : Easy Secure
- Entretien caméra : Easy secure
- Entretien jardin : Pro Arbro

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Date: 23-06-2025 à 14:00

- Entretien des plantes vertes extérieurs : Ambius
- Entretien matériel incendie : Safe& Sound
- Entretien des terrasses en bois : A décider lors de l'assemblée
- Assurance : Axa
- Coutier : Exios SRL
- Ramassage conteneur : BXL prop.
- Relevé des compteurs : Techem
- Alarme incendie : Alonson
- Gaz : Elindus
- Electricité : Elindus
- Entretien panneaux photovoltaïque : Enersol
- Livraison Colis : Bringme Box
- Syndic : BVH

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété de souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

10	Voter des intérêts de retard à 12% et une pénalité de 15% pour les paiements qui ne sont pas perçus dans les délais convenus - vote	Pour 53.110	Contre 608	Abstention 0
----	---	-----------------------	----------------------	------------------------

Votes 53110 van 53718 **Résultat** 98,9 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé
Vote négatif de: [REDACTED]

Il est proposé de voter des intérêts de retard à 12% et une pénalité de 15% pour les paiements qui ne sont pas perçus endéans le délai de paiement convenu.
Ce vote est demandé par les avocats lors de l'ouverture de leurs dossiers.
Cette clause sera intégrée dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

11 Suivi dossier « sinistre incendie » - Information

Le syndic prend la parole et explique les avancés dans le cadre du dossier. Le rapport sera joint à l'envoi du procès-verbal de cette réunion.

[REDACTED] quittent la réunion pendant ce point.

12 Suivi dossier [REDACTED] réception provisoire / définitive des parties communes - Information

La réception définitive des parties communes n'a pas encore été réalisée. À ce jour, seule la réception provisoire a eu lieu, en date du 16 février 2023.
Un rendez-vous s'est tenu sur site le 16 mai dernier afin de faire le tour des éléments à contrôler et de documenter les observations par des photos. Plusieurs points restent encore à soulever ou à clarifier en vue de la réception définitive. Il a été convenu de désigner M. [REDACTED] tant qu'expert pour ce dossier. Celui-ci dispose déjà d'une bonne connaissance de l'immeuble, notamment en raison de son implication dans le traitement du dossier sinistre.
Un nouveau rendez-vous est programmé avec M. [REDACTED] le mercredi 2 juillet, afin de

[Handwritten signatures and initials]

Date: 23-06-2025 à 14:00

constituer un dossier complet qui pourra être transmis à Matexi

Points techniques relevés :

- Rampe du parking : décollement du revêtement
- Infiltrations dans le parking
- Socles en dalles noires : de nombreuses dalles sont instables
- Escaliers côté Food of Asia : les dalles s'écartent
- Ciel de terrasse : présence de bulles d'humidité
- Rouille sur les panneaux de séparation entre les terrasses côté rue
- Porte du local vélos (côté Genève) difficile à ouvrir - à vérifier une fois les badges activés
- Eau chaude : difficultés dans les douches lorsqu'on utilise le robinet de la cuisine
- Portes d'entrée trop lourdes
- Écoulement des eaux sur certaines terrasses obstruées par des débris de chantier (métaux solidifiés dans les rigoles)
- Problèmes de barillets
- Espaces verts : après les travaux d'étanchéité, les plantations ont été réalisées de manière aléatoire ; beaucoup de plantes sont mortes
- Tableau de sonnette avant : socle manquant

Observations à caractère privatif (portées à la connaissance du syndic) :

Bien que le syndic soit uniquement en charge des parties communes, les points privatifs suivants ont été signalés par plusieurs occupants :

- Châssis mal réglés dans plusieurs logements
- Portes d'entrée non étanches
- Accès impossible au système de ventilation dans certains appartements (nécessité d'installation ou de finition de trappes dans les plafonds)
- Système de ventilation : dysfonctionnements généralisés - à déterminer si commun ou privatif
- Problèmes de chauffage dans de nombreux appartements - à déterminer si commun ou privatif

Ces éléments seront intégrés au dossier, à titre informatif, afin d'assurer une remontée complète vers le promoteur.

Le syndic tiendra les copropriétaires informés de l'évolution du dossier et des échanges avec Matexi.

		Pour	Contre	Abstention
13	Travaux de sécurisation des portes - Suivi - Travaux à entreprendre - Explication - vote éventuel	53.136	0	0
Votes	53136 van 53136	Résultat 100,0 %	Quotité requise 2/3	Concl. Approuvé

Suite à plusieurs problèmes d'intrusion et pour optimiser la sécurité de l'immeuble. Il a été décidé de placer des bandeaux magnétiques sur les portes suivantes :
 Portes sas ascenseurs
 Portes d'entrées

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

Les travaux ont été réalisés par la société Dimaro. Les installations des boîtiers lecteurs de badges ont été installés par la société Easy Securs.

L'installation a été réalisée conformément aux offres reçues.

Néanmoins, il a été constaté que plusieurs charnières des portes sont à remplacer.

La société Dimaro a remis une offre pour ce travail qui s'élève à **4.876,00€ pour** 24 pièces (165,00 htva / Pièce)

Le syndic devant prendre décision sur les réparations conservatoires, a déjà approuvé une offre qui reprenait 4 charnières.

Il convient d'approuver l'offre de la société Dimaro pour le remplacement des 20 charnières restantes afin d'éviter tout problème sur les portes. Il est proposé à l'assemblée d'approuver l'offre de la société Dimaro et de financer ces travaux par le fonds de réserve.

M. Borremans a quitté la réunion au cours de ce point.

14	Porte de garage - Travaux à entreprendre - explication - financement - vote	Pour 53.136	Contre 0	Abstention 0
Votes	53136 van 53136	Résultat 100,0 %	Quotité requise 2/3	Concl. Approuvé

Il est demandé au syndic de contacter Viper pour déconnecter le récepteur pour empêcher l'utilisation des anciennes télécommandes.

Suite au mauvais comportement et retour virulent des retours de Viper.

Le syndic a voulu mettre en concurrence ce contrat.

Deux sociétés ont été contactées :

- La société Portomatic qui ne désirent pas vouloir remettre d'offre.
- La société KONE.

Lors des rendez-vous les sociétés ont attiré l'attention du syndic sur les nombreux problèmes des portes de garage. (Manquements aux normes, mauvais branchement, autre ...) La société Portomatic a évoqué les mêmes problèmes.

La société KONE peut reprendre le contrat d'entretien. Ils ont remis deux offres :

Offre pour un simple un entretien annuel qui s'élève à 336€ htva pour les 2 portes

Offre pour un entretien annuel et les dépannages sont compris qui s'élève à 672€ htva pour les 2 portes.

Le prix du contrat Viper s'élève à 420€ htva par porte pour 4 passages par an. (Prix 2023) :

Soit :1016.40€ / An pour 4 passages pour les deux portes

Pièces non comprises (Prix 23)

L'échéance du contrat Viper est fin novembre.

La société Kone avait remis des offres pour la remise aux normes des portes de garage.

L'offre s'élève à **7.717,08€ htva.**

Après discussion il a été décidé de faire contrôler la porte par un contrôleur Sect .

Une offre a été demandée à Konhef. L'offre s'élève à +/-51€ htva pour un contrôle annuel.

Il est proposé d'attendre la réception du rapport afin de vérifier si les portes de garage sont conformes ou non. En fonction cela sera ajouté au dossier Matexi.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

15	Proposition de faire appel à un bureau pour réaliser un audit des ascenseurs et de la porte de garage - explication - vote	Pour 43.759	Contre 0	Abstention 9.098
----	--	----------------	-------------	---------------------

Votes 43759 van 43759 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Abstention de:

Plusieurs dysfonctionnements ont été rapportés sur les ascenseurs (notamment le monte-charge E)
Le syndic a contacté KONE à plusieurs reprises pour obtenir un rendez-vous avec le responsable technique et le délégué commercial.
Un rendez-vous a finalement eu lieu avec le délégué commercial, au cours duquel le syndic a demandé :

- Un contrôle approfondi de tous les ascenseurs
- Une réduction financière sur le contrat

À ce jour, aucun retour de KONE n'a été reçu.

Entre temps une offre a été demandé à la société Lift expertise pour un audit complet des ascenseurs. Une offre a été réceptionnée. Elle s'élève à 12.493,25 € tvac.

Une contre-offre a été demandé à Lift Invest. Une offre a été réceptionnée. Elle s'élève à 985,00 € HTVA par ascenseur

Plusieurs problèmes ont aussi été constatés sur la porte de garage. Il est proposé à l'assemblée d'inclure un contrôle sur la porte de garage.
Pour ce poste la société Konhef a remis une offre qui s'élève à 51.91€ htva pour un contrôleur.

Il est proposé à l'assemblée de réaliser un audit complet sur les ascenseurs, de choisir l'offre de la société Lift Invest qui s'élève à 985,00€ htva / par ascenseurs et de financer ce montant par le fonds de réserve.

M. [REDACTED] à quitté la réunion au cours de ce point.

16 Travaux de remise en état des jardins - explication du projet - financement - vote

Il est proposé à l'assemblée de réaliser des travaux au niveau des jardins.
Le syndic s'est mis en relation avec plusieurs sociétés et après analyse des offres, il s'avère que la société Pro Arbro a remis l'offre la plus intéressante dans le cadre du contrat d'entretien des jardins.
L'offre pour le contrat d'entretien annuel s'élève à 7405.2€ tvac.

Dans le cadre de la remise en état des jardins, la société Pro Arbro a été sollicité pour remettre une offre. Celle-ci s'élève à 30.828,65€ tvac, pour :

Plantation arrière : Travaux plantation, amendement, engrais, transplantation.
238 plantes

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 9/14

Date: 23-06-2025 à 14:00

Prix : 2.878,85€ tvac

Plantation avant : Travaux plantation, engrais, transplantation.

152 plantes

Prix : 2.544,50€ tvac

Pose de schiste décoratif (zones avant/arrière)

Quantité : 5 tonnes de schiste 15-80.

Prix : 6.655€ tvac

Placement de 9 butoirs en béton

Prix : 2.251,08€ tvac

Pavage + bordures à l'avant (≈ 10 m²)

Prix : 3.617,90€ tvac

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale (extraordinaire).

		<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
17	Terrasse du 13 ^{ème} étage - travaux à entreprendre - financement - vote	52.857	0	0

Votes 52857 van 52857 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

Il a été demandé au syndic de vérifier les entretiens de la terrasse

Deux sociétés ont été sollicitées.

Les demandes concernaient le dégrisage complet du bois ou un nettoyage simple (sans décapage) comprenant le nettoyage des garde-corps et vitres et l'entretien simple annuel.

Dégrisage + nettoyage garde-corps + protection bois

Klin Up a remis une offre qui s'élève à 6.693,33 € TTC

Clean & Co a remis une offre qui s'élève à 4.266,00 € HTVA

Entretien annuel simple

Klin Up a remis une offre qui s'élève à 3.473,74 € TTC

Clean & Co a remis une offre qui s'élève à 1.272,00 € HTVA

Après discussion il est décidé de ne réaliser qu'un entretien annuel simple et de choisir la société Clean & Co pour réaliser celui-ci.

		<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
18	Ajouter des interdictions au règlement d'ordre intérieur - Explication - vote	52.857	0	0

Votes 52857 van 52857 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Il est proposé à l'assemblée d'intégrer les points suivants au règlement d'ordre intérieur :

1. **Interdiction d'utilisation de nettoyeurs haute pression (type Karcher) pour le nettoyage des terrasses**, afin d'éviter tout dommage au revêtement ou aux installations.

Pag.: 9/14

①

Date: 23-06-2025 à 14:00

2. Interdiction de la location de courte durée type Airbnb (Ce point a été voté lors de la dernière Assemblée Générale, mais n'apparaît pas dans le ROI)
3. Instauration des règles pour les déménagements : A savoir que pour chaque déménagement le syndic doit en être informé deux semaines à l'avance
4. Interdiction d'utiliser les espaces gazonnés côté Avenue du Pentathlon pour les déménagements
 - ☐ Ces zones sont réservées exclusivement aux véhicules de secours.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver ces points.
En cas de vote positif, ces points seront ajoutés dans le règlement d'ordre intérieur.
Les points 2, 3 et 4 sont acceptés et seront ajoutés dans le règlement d'ordre intérieur.

- 19 Présentation de l'étude de la société Power FX sur les possibilités d'installation de borne de recharge pour véhicule électrique - vote éventuel

Il a été voté lors de plusieurs assemblées de choisir un bureau pour réaliser une étude pour une installation collective pour borne de recharge pour véhicule électrique.
Le syndic s'est mis en relation avec plusieurs sociétés. Après concertation avec les membres du conseil il a été décidé de choisir la société Power FX.
La société FX Power est présente pour présenter son étude et répondre aux questions des copropriétaires.

L'étude est portée sur une installation commune pour 273 emplacements et propose :

- Système de répartition dynamique de charge (load balancing) permettant la recharge simultanée de :
 - 42 véhicules en triphasé (4,1 kW)
 - 46 en monophasé (3,7 kW)
 - 123 en monophasé réduit (1,4 kW)

La ventilation, détection incendie et sprinklage déjà en place

Travaux à réaliser pour mise en conformité de l'installation :

- Placement d'un bouton d'arrêt d'urgence
- Couplage détection incendie / alimentation bornes
- Placement d'un nouveau compteur + tableaux électriques (Le prix du compteur est de **15.812,28€**)
- Réseau câblé + système de gestion + comptage
- Réception des travaux par un organisme agréé

Coût estimé (infrastructure commune)
Entre 595 € et 667 € HTVA par emplacement, selon l'installateur

Voici les différents prix par : Installateur

Power FX | 170.531,63€

Alternatif | 175.921,28€

Date: 23-06-2025 à 14:00

WeGreen 181.949,29 €

Transelec 162.565,80€

Après discussion il est décidé de reporter à la prochaine assemblée générale (extraordinaire).

[REDACTED]
[REDACTED] nion pendant ce point.

20 Problème de ventilation - proposition de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une même société - explication

Le syndic précise que les ventilations et par conséquent leur entretiens sont privatifs. Le syndic n'est en charge que des parties privatives. Néanmoins, il a été demandé aux syndicats d'ajouter ce point à l'ordre du jour de l'assemblée.

Mr. Veillon, membre du conseil, s'est mis en relation avec plusieurs sociétés et après analyse des offres, il s'avère que la société JMD ventilation a remis l'offre la plus intéressante dans le cadre d'un entretien collectif.

Les prix proposés par la société JMD ventilation sont les suivants : (attention ce prix n'est valable que pour 10 appartements minimum)

1. Entretien du groupe de ventilation double flux: 175 euros/h HTVA
2. Nettoyage et désinfection de l'échangeur et des 2 moteurs par groupe (49€)

Le prix a été négocié à 150€ htva pour ces deux points. Le syndic informe que ce prix est valable dans le cadre d'un entretien de 10 appartements minimum. Le syndic rappelle qu'il convient de réaliser un entretien tous les deux ans.

En cas d'intérêt, le copropriétaire intéressé pourra en informer le syndic.

Le syndic précise que des filtres ont été commandés et sont disponibles dans ses bureaux.

21 Problème de sous-stations - proposition de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une même société - explication

Le syndic précise que les sous-stations et par conséquent leur entretiens sont privatifs. Le syndic n'est en charge que des parties privatives. Néanmoins, il a été demandé aux syndicats d'ajouter ce point à l'ordre du jour de l'assemblée.

Mr. Veillon, membre du conseil, s'est mis en relation avec plusieurs sociétés et après analyse des offres, il s'avère que la société Giacomini a remis l'offre la plus intéressante dans le cadre d'un entretien collectif.

Les prix proposés par la société Giacomini sont les suivants :

1. Contrat d'entretien : 165 euros/h HTVA
2. Remise sur les pièces de rechange : -35 %
3. Prix de la main d'œuvre (à partir de 30 min) : 65 euros/h HTVA

Le syndic informe que ces prix sont valables dans le cadre d'un entretien de 10 appartements minimum et si l'ensemble des copropriétaires de la résidence choisissent la société Giacomini.

En cas d'intérêt, le copropriétaire intéressé pourra en informer le syndic.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

22 Réintégration d'un poste de concierge - explication - vote

	Pour	Contre	Abstention
	36.407	817	0

Votes 36407 van 37224 Résultat 97,8 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED]

Le syndic doit se renseigner sur les possibilités de réintégrer un poste de concierge, sachant que le licenciement du précédent concierge avait été motivé par une «suppression définitive du poste».

Pour cela, le syndic a consulté un cabinet d'avocats spécialisé, qui a confirmé pouvoir l'assister. Leur tarif est de 180 € HTVA/heure, avec 5 % de frais forfaitaires et TVA de 21 %.

Il est proposé à l'assemblée de se prononcer sur l'opportunité de réinstaurer un poste de concierge. En cas d'avis favorable, un point spécifique sera ajouté à l'ordre du jour de la prochaine AG, incluant les implications financières et pratiques de cette réintégration.

23 Questions et remarques des locataires - vote éventuel

Le syndic confirme avoir reçu une question de locataires à présenter à cette assemblée générale.

Le locataire n'était pas présent.

24 Election du syndic avec mandat au président de séance pour signer le contrat - vote

	Pour	Contre	Abstention
	36.805	0	419

Votes 36805 van 36805 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Abstention de: [REDACTED] (419 quotités);

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté Madame [REDACTED] c mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

25 Election des membres du conseil de copropriété - vote

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration durant l'exercice mais aussi pour toute l'aide reçu du conseil.

Les membres du conseil de cet exercice étaient :

Mr. [REDACTED] qui ne souhaite pas se représenter

Mr. [REDACTED]

Mr. [REDACTED]

Mr. [REDACTED]

Mr. [REDACTED]

Mad. [REDACTED], qui ne souhaite pas se représenter

25.1 Election de [REDACTED] en tant que membre conseil de copropriété - vote

	Pour	Contre	Abstention
	37.224	0	0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que membre conseil de copropriété

25.2 Election de [redacted] en tant que membres conseil de copropriété - vote Pour 37.224 Contre 0 Abstention 0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire M [redacted] tant que membre conseil de copropriété

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que membre conseil de copropriété

25.3 Election de [redacted] tant que membre conseil de copropriété - vote Pour 37.224 Contre 0 Abstention 0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que membre conseil de copropriété

25.4 Election de [redacted] en tant que membre conseil de copropriété - vote Pour 37.224 Contre 0 Abstention 0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que membre conseil de copropriété

25.5 Election de [redacted] tant que membre conseil de copropriété - vote Pour 37.224 Contre 0 Abstention 0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que membre conseil de copropriété

26 Election des commissaires aux comptes - vote Pour 37.224 Contre 0 Abstention 0

Votes 37224 van 37224 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire [redacted] en tant que commissaire aux comptes

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'ASH de [redacted]', 'REVISION', and 'RUM'.

RUM

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 23-06-2025 à 14:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Lu et approuvé

Date

Nom

Signature

EVM