



ATIMMO
RUE VANDERKINDERE, 502
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/10/2023 À 18:00

0071 - ACP AZURIDE (0838.743.261)
RUE DU STEENVELT, 26
1180 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : In de Oude Pruim
Steenweg op Ukkel, 87
1650 Beersel

Procès verbal

Sur convocation du syndic, ATIMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

14 copropriétaires sur 25 totalisant 569,00 / 1 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C1668 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1673 - [REDACTED] représentant 25,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1675 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1676 - [REDACTED] représentant 29,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1678 - [REDACTED] représentant 60,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1679 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1680 - [REDACTED] représentant 29,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1681 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1682 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1685 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1688 - [REDACTED] représentant 48,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1689 - [REDACTED] représentant 30,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1690 - [REDACTED] représentant 31,00 / 1 000,00 tantièmes
- C1691 - [REDACTED] représentant 41,00 / 1 000,00 tantièmes

LISTE DES RÉOLUTIONS

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 double quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

[REDACTED] est désigné comme président de l'assemblée générale. Monsieur Patti, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ:

M. [REDACTED] lit son rapport. Celui-ci est annexé au présent procès-verbal.

ESPACES VERTS :

Lors de l'assemblée générale de la Zone Vertes - Espaces Verts qui s'est tenue le 02 octobre 2023, [REDACTED] (gérant de la société Garden Design) a été invité à y participer. La collaboration avec la société de jardinage "Garden Design" n'a pas été reconduite. Une assemblée extraordinaire devra se tenir fin 2023 pour nommer le nouveau jardinier.

Le gérant reste la société ATIMMO SPRL et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil se compose [REDACTED]

Dossier permis d'environnement [REDACTED] s'est présentée à la réunion. Elle signale qu'un nouveau tour du domaine a été fait avec Bruxelles Environnement. Suite à ce tour, de nouvelles demandes de Bruxelles Environnement ont été exigées.

Il lui est demandé de transférer la demande d'introduction du permis d'environnement ainsi que toutes les correspondances qu'elle a échangées avec Bruxelles Environnement.

L'assemblée demande qu'il soit notifié qu'à ce jour aucun élément du dossier géré par [REDACTED] a été transmis.

Dossier service urbanisme d'Uccle: M. [REDACTED] s'est présentée à la réunion. Elle signale que suite à la prise de position sur ce dossier par la commune d'Uccle, elle a été reçu par le service urbanistique de la commune avec des propositions d'aménagement.

Les informations sur ce dossier seront transmises au régisseur.

Les comptes pour l'exercice 2022 - 2023 ont été approuvés.

Toutes les autres décisions sont retranscrites dans le procès-verbal qui est à la disposition de tout copropriétaire qui en fait la demande.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :

[REDACTED] fait lecture de son rapport sur les comptes (voir annexe)

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 - VOTE 1


Les comptes pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2023 - VOTE 2

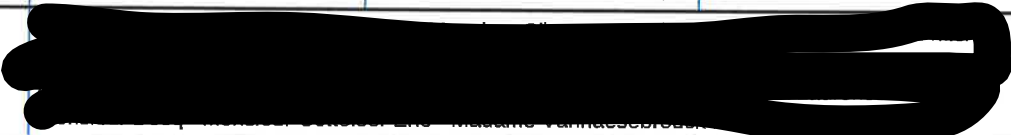
Le bilan est présenté et détaillé. Le bilan au 31.06.2023 est approuvé à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3


L'assemblée donne décharge au syndic ATIMMO pour sa mission.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 4

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour sa mission à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 5

L'assemblée donne à l'unanimité décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 6

En l'absence de préavis, le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représentée par M. PATTI, est reconduit aux mêmes conditions jusqu'au 19 janvier 2025. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Les prestations complémentaires sont approuvées.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PRÉSIDENT AVEC MANDAT DE REPRÉSENTATION AU PARC - VOTE 7

[REDACTED] présente comme présidente avec mandat de représentation au parc, la proposition est approuvée à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : ASSESSEUR -VOTE 8

M. [REDACTED] présentent comme assesseur, la proposition est approuvée à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : ASSESSEUR -VOTE 9

Sans Objet.

14. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 10

L'assemblée nomme [REDACTED] pour effectuer le contrôle annuel des comptes de la copropriété et ce travail sera indemnisé de 130 € indexé par exercice comptable.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. TRAVAUX : AUDIT ÉNERGÉTIQUE - PRÉSENTATION DU RAPPORT DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Monsieur Martin Kessler représentant de Bruxelles environnement a fait le plaisir de venir présenter le rapport sur l'audit énergétique de la résidence lors de l'assemblée générale du pavillon 1 le 18.10.2023.

1. Système de chauffage : Les chaudières ont +/-dix ans et elles pourraient encore tenir 10 ans. Il n'est pas nécessaire de les remplacer. Il est conseillé de se concentrer sur l'isolation des canalisations de l'immeuble et de changer les vannes.

Bien que l'installation présente déjà un très bon rendement, quelques points peuvent être améliorés. En chaufferie, il conviendra d'isoler les conduites qui ne le sont pas encore. Il faudra également vérifier avec le chauffagiste si les paramètres qui sont réglés sont optimaux. Une température de départ d'un circuit trop élevée risque d'engendrer une température de retour également trop élevée ce qui empêcherait de profiter de la condensation.

2. Isolation de la toiture plate et des terrasses : Le toit est la façade la plus importante en termes de perte de chaleur et mérite une attention particulière en matière d'isolation. Un toit plat peut être isolé par l'extérieur à l'aide de matériaux isolants rigides et incompressibles qui sont posés au-dessus des membranes d'étanchéité existantes, à condition que celles-ci soient encore en bon état. La membrane existante peut alors servir de pare-vapeur.

Concernant les terrasses, les travaux doivent tenir compte de l'existant et remettre en l'état en fin de chantier.

Isoler la toiture plate permet une économie annuelle estimée d'environ 3.500 € pour un investissement de près de 150.000 €HTVA. En considérant les primes Renolution, le temps de retour sur investissement est de 20 ans. C'est une mesure à envisager dans votre cas.

3. Isolation des plafonds des caves : Une partie de l'immeuble repose sur des caves et des locaux techniques. La dalle qui sépare ces espaces des appartements du RDC n'est pas isolée, entraînant de ce fait des déperditions thermiques. L'avantage de cette mesure est que le rendu esthétique n'est pas primordial, ce qui fait descendre le coût unitaire.

Isoler le plafond des caves permet une économie annuelle estimée d'environ 1.500 € pour un investissement de près de 33.000 €HTVA. En considérant les primes Renolution, le temps de retour sur investissement est d'environ 15 ans. C'est une mesure rentable qui améliorera considérablement le confort des habitants des appartements situés au RDC.

4. Ventilation : Les appartements qui ont été visités ne possèdent pas de système de ventilation. Celle-ci se fait grâce à l'ouverture manuelle des fenêtres.

Le premier principe à retenir est de toujours privilégier l'amenée d'air frais dans les locaux dits « secs » (chambre à coucher, salon, pièces de vie...) et d'extraire l'air pollué dans les locaux dits « humides » (salle de bain, toilette, cuisine, buanderie...).

5. Panneaux photovoltaïques : Etant donné la surface de la toiture disponible, une installation de panneaux photovoltaïques est envisageable. Nous avons donc jugé opportun d'évaluer le potentiel solaire de votre toiture.

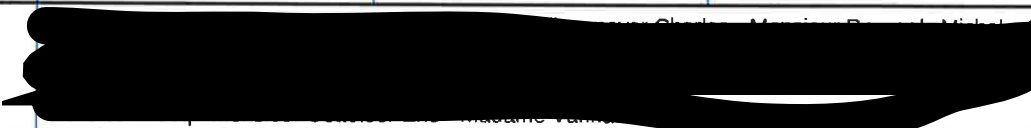
Vous trouverez à la figure ci-dessous l'agencement envisagé de panneaux photovoltaïques. Cette configuration tient compte des différents ombrages dus aux cheminées, cabanon d'ascenseur et autres bâtiments alentours. Nous avons choisi ici une configuration de panneaux de type « Est-Ouest » afin d'augmenter le nombre de panneaux installés et donc la puissance également.

Depuis peu, il est possible sous la forme de « communauté d'énergie » où la copropriété fournit de l'électricité, non seulement pour la consommation des communs, mais aussi pour la consommation individuelle des appartements et (potentiellement) des bâtiments voisins.

On constate que l'installation est rentabilisée en une dizaine d'années. Cela permet de couvrir environ 15 % des besoins annuels en électricité (partie autoconsommée). L'installation de panneaux photovoltaïques est donc à envisager dans votre cas. Au plus le taux d'autoconsommation sera élevé, au plus l'installation sera rentable.

16. TRAVAUX : PLACEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE GRATUITEMENT PAR PROXIMUS - VOTE 11

Il est proposé de voter pour le placement de la fibre optique.

Majorité des 2/3	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. TRAVAUX : ENTREPRENDRE L'ÉTUDE DE L'ISOLATION DE LA TOITURE - VOTE D'INTENTION



Il est demandé unanimement de lancer une étude chiffrée pour l'isolation de la toiture.

18. TRAVAUX : ENTREPRENDRE L'ÉTUDE DU PLACEMENT DE PANNEAUX SOLAIRE SUR LA TOITURE - VOTE D'INTENTION.

Il est demandé de lancer une étude chiffrée pour le placement de panneaux photovoltaïques.

19. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 12


Le fonds de roulement est de 11.901,27 €, il est décidé de ne pas réadapter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	569,00	100,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. FIXATION DES DÉPENSES COURANTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES DÉPENSES COURANTES ET DES TRAVAUX (PLANIFICATION À 5 ANS)- VOTE 13

Il est proposé d'appeler un budget de 76.000 € pour les dépenses courantes de l'exercice 2022 - 2023 en 4 appels dont 2 appels de 17.000 € ont déjà été appelés et 2 de 20.500 € seront appelés.

Majorité absolue	Oui	569,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 14

Il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	569,00	100,00 %
	Voix exprimées	569,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

22. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS - VOTE 15

Sans objet.

23. 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.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale 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 générale a eu lieu.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.

Le Président

C1675 - Madame, Monsieur

Docq

Le Secrétaire

- M. PATTI Michel