



SRL ATELIER GESTION (ATG)
AVENUE HENRI BOURGYS , 1
1410 WATERLOO
TÉL. 023448026
info@atg.immo
Num. IPI : 505507 - 509120

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16/04/2025 À 17:20

0567 - ACP AXO (0713.662.256)
RUE DES COTEAUX, 180 -188
1030 SCHAERBEEK

Lieu de l'assemblée : Salle Saint Henri
Rue Saint Henri, 62
1200 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Atelier Gestion (ATG), les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

31 copropriétaires sur 76 totalisant 4 128 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:20 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VALIDITÉ DE LA TENUE DE L'AGO

La 1ère Assemblée Générale Ordinaire n'ayant pu se tenir en date du 19 février 2025 par manque de double quorum, l'Assemblée Générale est convoquée ce 16 avril 2025 à 17h20.

L'assemblée générale ordinaire peut délibérer valablement quelque soit le nombre de propriétaires présents et représentés et quelque soit le nombre de quotités des propriétaires présents et représentés.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE

A la majorité absolue, l'assemblée générale ordinaire décide de nommer Monsieur [REDACTED] comme Président de séance

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE LA SÉANCE

A la majorité absolue, l'assemblée générale ordinaire nomme Madame Weerts du bureau de syndic ATG comme secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - A. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil de copropriété a fait état de ses constatations pour la période du 01-07-2023 au 30-06-2024.

Il est évoqué la problématique de la chaudière à l'arrêt et la nécessité de faire appel à l'expert thermique Corentin Mardaga pour avoir un avis et rapport.

Suite aux conclusion de l'expert, l'assemblée demande d'envoyer un courrier recommandé au promoteur Bouygues pour demander de résoudre ce problème.

4. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - B. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Chot et Monsieur Hecq font état de leurs constatations après la vérification des comptes.

Le rapport sera joint au procès-verbal de cette assemblée.

Les comptes ne sont pas approuvés car des erreurs ont été constatées.

A l'avenir, les documents comptables seront transmis dans un délai suffisant pour la vérification. (plus qu'un mois).

Explication de la facturation/ventilation de l'eau et ISTA.

Monsieur Hecq et le syndic ont rencontré le technicien de Vivaqua qui leur a donné les explications quant au fonctionnement des compteurs d'eau froide pour les appartements et pour le compteur général de la copropriété.

Nous avons demandé de recevoir les factures individuelles et pour les communs.

Le syndic explique que suite à la problématique de facturation de Vivaqua, les décomptes Ista ne correspondent pas à la réalité des consommations d'eau chaude.

Dès que la confirmation par la facture de Vivaqua sera connu, une rectification de ces décomptes sera faite.

Le syndic enverra une lettre recommandée à Vivaqua pour la récupération de la somme de la note de crédit et demande les factures pour la copropriété.

4. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - C. VALIDATION DES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 30-06-2024

Au vu de la situation des informations reçues, l'assemblée générale ne valide pas les comptes pour la période du 01-07-2023 au 30-06-2024. La validation des comptes rectifiés pour la période clôturée au 30-06-2024 sera présentée à la prochaine AGO.

4. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE -D. FAIRE APPEL À UN SERVICE EXTÉRIEUR POUR ASSURER LA COMPTABILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic informe la copropriété qu'il y aura une vérification externe des comptes de la copropriété.

Le syndic assumera le paiement du comptable externe.

Il sera demandé à ce comptable de procéder à la vérification pour la période de 2023-2024 et pour la suite des périodes comptables.

Nomination du fournisseur de service CV Consulting.

L'assemblée approuve la démarche.

5.DÉCHARGE POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE - A. DÉCHARGE AU SYNDIC

L'assemblée générale ne donne pas décharge au syndic pour la période du 01-07-2023 au 30-06-2024

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.DÉCHARGE POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE - B. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale donne décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01-07-2023 au 30-06-2024

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.DÉCHARGE POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE - C. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale donne décharge à la Commissaire aux comptes pour la période du 01-07-2023 au 30-06-2024.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX À COURT OU MOYEN TERME - A. INSTALLATION D'UN SYSTÈME INTRATONE SUR LES ACCÈS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic explique au copropriétaires l'avantage du système Intratone.

Ce système de badge est intéressant car il permet d'avoir le même badge pour les accès de la grille et de la porte de garage.

Une programmation à distance peut soit neutraliser le badge soit être programmée à distance. Ce qui est très intéressant en cas de vol ou perte.

Le syndic remercie Monsieur [REDACTED] d'avoir reprogrammé les télécommandes des résidents.

- Présentation et validation du devis

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a reçu une offre de l'entreprise spécialisée " Casier" dans la sécurisation des accès.

Pour l'accès aux garages : 3 antennes Intratone = 1.161,60 € TVAC

Pour une télécommande 4 boutons : 60,50 € TVAC

Ce devis reprend également une proposition pour l'accès aux entrées de l'immeuble et / ou aux entrées des bâtiments.

Le prix par porte s'élève à 1028,50 € TVAC et le badge 19 € TVAC.

L'assemblée générale décide de faire installer le système Intratone pour les garages.

L'assemblée générale décide de ne pas faire installer le système intratone pour les portes d'accès.

- Financement des travaux

Les frais de l'installation Intratone seront pris en charge dans les frais généraux et comptabilisés uniquement aux propriétaires des parkings

Majorité des 2/3	Oui	2 371	60,10 %
	Non	1 574	39,90 %
	Voix exprimées	3 945	-
	Abstentions	183	-
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

6. TRAVAUX À COURT OU MOYEN TERME - B. PLACEMENT DE CAMÉRAS AU NIVEAU DES ACCÈS : PORTES DE GARAGES, PORTES D'ENTRÉE, DANS L'ILOT CENTRAL (JARDIN ET ACCÈS AU REZ DE CHAUSSÉE DES APPARTEMENTS).

Le syndic rappelle aux copropriétaires que l'assemblée générale du 31 janvier 2024 a voté l'installation des caméras dans la copropriété. Et que c'est l'offre de l'entreprise "Casier" qui a été sélectionnée pour un montant de 7.782€ TVAC. Toutefois afin d'avoir une offre qui correspond au mieux à la situation un nouveau devis a été demandé.

- Présentation et validation du devis

Le nouveau devis s'élève à 7.587,70 € TVAC pour l'installation du système vidéo surveillance et 6 caméras.

L'assemblée générale décide de valider ce devis.

Le syndic rappelle qu'il faut nommer une personne de confiance pour visionner les images.

L'assemblée décide de nommer Monsieur Hecq en accord avec le syndic.

- Financement des travaux

L'assemblée générale décide de financer les travaux par les charges communes des propriétaires.

A la prochaine assemblée générale ordinaire, une proposition de contrat d'entretien sera présentée.

Majorité des 2/3	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX À COURT OU MOYEN TERME - C. AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE JARDIN EN UN ESPACE AVEC DES JEUX POUR ENFANTS

- Présentation du projet (installation et financier)

Le syndic informe les copropriétaires de la demande de créer un jardin avec des jeux extérieurs pour les enfants.

Monsieur Hua présente le projet ,qui suivant les informations reçues,serait évalué entre 6000€ et 8000€.

L'assemblée générale demande que dans le cadre de ce projet, une proposition d'aménagement globale du jardin soit présentée à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale valide la proposition de présenter un projet à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX À COURT OU MOYEN TERME - D. ADAPTATION DU ROI, PRÉCISION QUANT À LA VIE AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ.

- Présentation du Projet

Le syndic informe les copropriétaires qu'un règlement d'ordre intérieur est inclus dans les statuts. Toutefois, ce ROI est "basique" et ne représente pas la réalité de la vie dans la copropriété.

Afin de l'adapter au mieux à la réalité de la vie en copropriété, il est proposé d'y apporter des informations supplémentaires.

Pour ce faire, le syndic propose de créer un groupe de travail qui a comme mission de compléter le ROI.

- Décision à prendre pour la création d'un groupe de travail.

L'assemblée générale approuve le projet.

L'assemblée générale donne mandat à : Monsieur [REDACTED]

Le projet sera proposé à la prochaine AGO pour validation.

Majorité des 2/3	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX À COURT OU MOYEN TERME - E. RÉASSORTIMENT DES PLAQUETTES NOMINATIVES SUR LES BOITES AUX LETTRES

Le syndic informe les copropriétaires qu'il est important de demander les plaquettes nominatives pour tout résident.

Force est de constater que ce n'est pas toujours le cas et qu'il y a un désordre au niveau des plaquettes des boîtes aux lettres.

- Décision

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine AGO.

Majorité des 2/3	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ A. PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL (DOCUMENT EN ANNEXE)

Le syndic informe que le budget annuel 2024-2025 a été joint à la convocation.

Toutefois, au vu de la situation actualisée, le budget a été modifié au niveau des points suivants :

-61201 eau des communs a été réévalué à 30.000 € au lieu de 13.000€

- 61303 Honoraire expert a été réévalué à 8.500 € au lieu de 5.000€

- Validation du budget

Le budget annuel pour la période du 01-07-2024 au 30-06-2025 proposé s'élève donc à 198.660€.

L'assemblée générale approuve le budget.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - B. EVALUATION DES CONTRATS RÉGULIERS DE LA COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 01-07-2023 AU 30-06-2024

-Gimi : entretien du système d'incendie

- Durlem : entretien de l'adoucisseur

-All Acces : entretien de la porte de garage

- Mr. Marc : entretien des communs

- Bruxelles-Propreté : enlèvement des immondices

- Police d'assurance : La Baloise

- ABC Technic : entretien des chaudières

- Otis / Fain : ascenseurs

- Ista : répartition eau chaude / chauffage

- Total Energie : Electricité / Gaz

- Atelier Gestion : syndic

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - C. APPROBATION DU FONDS DE RÉSERVE AU 30 JUIN 2024

Il n'y a pas de fonds de réserve au 30 juin 2024.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

Pour information, un fonds de réserve doit être constitué dans les 5 ans de la réception des parties communes et doit être équivalent à 5 % du montant des charges annuelles ordinaires de l'année précédente.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ -D. APPROBATION DU FONDS DE ROULEMENT AU 30 JUIN 2024.

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de roulement est de 50.000,00€ au 30-06-2024.

L'assemblée générale n'approuve pas le fonds de roulement au 30-06-2024.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - E. APPROBATION DU BILAN ANNUEL AU 30 JUIN 2024

L'assemblée générale n'approuve pas le bilan annuel au 30-06-24.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONTENTIEUX

a. Etats des créances envers la copropriété

Une note de crédit de 26.022,99 € pour la facture de Vivaqua relative à la facture du 02/11/2023.

b. Contentieux envers la copropriété

Au 30-06-2024, la somme due à la copropriété par les copropriétaires s'élève à 36.113,60 €

9. NOMINATION

a. Nomination du Conseil de Copropriété

L'assemblée générale nomme Madame [REDACTED] membre au conseil de copropriété

L'assemblée générale nomme Monsieur [REDACTED] membre au conseil de copropriété

L'assemblée générale nomme Monsieur [REDACTED] membre au conseil de copropriété.

L'assemblée générale nomme Monsieur [REDACTED] membre au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. QUINZAINE DÉFINIE POUR LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

a. Proposition de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025

Comme repris dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété, il est précisé que l'assemblée générale ordinaire se tient dans la 2ième quinzaine du mois de mai.

Toutefois, les comptes annuels se clôturent au 30 juin de chaque année.

Le syndic pense qu'il serait pertinent de prévoir l'assemblée générale à la suite de la clôture comptable annuel et propose d'inscrire dans le ROI que la tenue de l'assemblée se fasse dans la première quinzaine du mois d'octobre de chaque année.

L'assemblée générale décide de tenir l'assemblée générale chaque année durant la première quinzaine du mois d'octobre.

Sauf contre indication, la prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le 14 octobre 2025.

Majorité absolue	Oui	4 128	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 128	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL - SIGNATURE

Le procès est relu et signé par le Président de séance

La séance de l'assemblée générale ordinaire est levée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:20.

