



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16/10/2024 À 17:00

20023 - ACP MONCLAIR (0842 142 815)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU 124
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Rue Vanderkindere
502
1180 Bruxelles

Procès verbal

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

9 copropriétaires sur 14 totalisant 68 375,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C1142 - CIFUENTES PORRAS Gladys** représentant 6 929,00 / 100 000,00 quotités
- **C1144 - IGLESIAS BADA Angela** représentant 7 681,00 / 100 000,00 quotités
- **C1145 - KINNA Danièle** représentant 7 600,00 / 100 000,00 quotités
- **C1149 - POLAIN F** représentant 7 681,00 / 100 000,00 quotités
- **C1150 - RICHIR Philippe et Xavier** représentant 7 541,00 / 100 000,00 quotités
- **C1152 - TRIANTAFYLLOS Dimitri** représentant 8 059,00 / 100 000,00 quotités
- **C1153 - VALSESIA - ROMBAUT*** représentant 7 655,00 / 100 000,00 quotités
- **C1154 - VANDENBERGEN Joëlle** représentant 7 596,00 / 100 000,00 quotités
- **C1155 - WIAZEK* L** représentant 7 633,00 / 100 000,00 quotités

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

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

Madame Cifuentes est désigné comme présidente de l'assemblée générale. Madame De Jesus représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

1/ point de la situation sur les travaux entrepris depuis la précédente assemblée

Les luminaires ont été installés dans la cage d'escaliers. Il est indiqué que le changement des piles entre le rez-de-chaussée et le 1ier a déjà été fait à deux reprises. Le travail a été exécuté conformément au devis.

2/ dossiers sinistres : point de la situation

Aucun dossier ouvert à ce jour.

3/ dossiers contentieux : point de la situation

Aucun dossier ouvert à ce jour.

4/ entretien des communs

Un point de la situation est fait, il semblerait que la société a pris en compte les remarques formulées. Il est demandé de balayer le trottoir devant l'immeuble.

5/ entretien du jardin

Suite à l'assemblée de 2023, le changement de fournisseur a été réalisé. C'est la société GARDEN DISIGN qui a repris l'entretien.

6/ dossier remplacement de la chaudière, passage du mazout au gaz : point de la situation

Suite aux travaux entrepris, plus aucun problème ne s'est présenté au niveau de l'installation de chauffage.

L'étude pour le remplacement sera présentée lors de l'assemblée de 2025, afin que les travaux puissent être entrepris pour l'hiver 2026.

7/ location de la conciergerie : situation rencontrée et point de la situation

Suite au décès du locataire de la conciergerie, plusieurs actions ont été prises. Le défunt n'ayant pas d'héritier, une assistance pour la gestion du dossier a été demandé auprès de l'avocat Maître Verbraken.

L'appartement a été vidé par un service communal, et la remise en location a pu être lancée.

Un nettoyage des lieux a été commandé, et la loge est loué depuis le 01.10.2024. Le montant du loyer est de 600€ + 75€ de charges mensuelles.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES DÉPENSES COURANTES ET DES TRAVAUX (PLANIFICATION À 5 ANS)

Madame Monsieur Lagneau a vérifié les comptes pour l'exercice 2023

Sur base de la vérification, il est proposé d'approuver les comptes.

Il est proposé de suivre les recommandations formulées par le commissaire aux comptes au point 6 pour les comptes 288000 et 499300, afin qu'ils soient pris en charge par le fonds de réserve.

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - VOTE 1

Les comptes sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023 - VOTE 2

Le bilan au 31/12/2023 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 3

Le syndic est déchargé de sa mission.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 4

Sans objet.

9. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 5

Le commissaire aux comptes est déchargé de sa mission.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic ATIMMO représente sa candidature et présente les prestations complémentaires. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représenté par Madame De JESUS, est renouvelé à l'unanimité pour une période de 15 mois à dater de ce jour.

Les prestations complémentaires sont présentées.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 1 - VOTE 7

Sans objet.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - VOTE 8

Sans objet.

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - VOTE 9

Sans objet.

14. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 10

Monsieur Lagneau représente sa candidature pour la vérification des comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. TRAVAUX À ENTREPRENDRE AU NIVEAU DE L'ASCENSEUR : OFFRE KONE, EN ANALYSE AUPRÈS DE MONSIEUR DUSSART : POINT DE LA SITUATION ET DÉMARCHES À ENTREPRENDRE

Le syndic informe l'assemblée, que Monsieur Dussart n'a toujours pas remis son cahier des charges.

Ce travail avait été commandé en 2023, mais aucune suite n'est apportée.

Le syndic propose d'adresser un courrier postal recommandé à la société, afin d'espérer une réaction pour les démarches à entreprendre dans le cadre du présent dossier.

En parallèle, il est proposé de solliciter la société ATM.

16. TRAVAUX : SÉCURISATION DE LA PREMIÈRE D'ENTRÉE À FRONT DE RUE : PRÉSENTATION DES OFFRES REÇUES

Il est présenté les différentes offres reçues.

Les sociétés consultées sont ADSK - LCE et RUAS SANTANA

Il est précisé qu'il n'est pas possible de doubler les sonnettes actuelles.

Deux propositions ont été faites :

1/ déplacement du module sonnettes intérieur, à l'extérieur + sécurisation de la porte d'entrée.

2/ remplacement complet de l'installation actuelle + sécurisation de la porte d'entrée.

17. TRAVAUX : SÉCURISATION DE LA PREMIÈRE D'ENTRÉE À FRONT DE RUE : CHOIX DU FOURNISSEUR - VOTE 11

Il est proposé de retenir l'offre de la société ADSK 2024/312 d'un montant de 5.180,00€ htva.

L'assemblée passe au vote.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	45 083,00	100,00 %
	Voix exprimées	45 083,00	-
	Abstentions	23 292,00	-
Oui			
Non	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle		
Abstention	KINNA Danièle - TRIANTAFYLLOS Dimitri - WIAZEK* L		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. TRAVAUX : SÉCURISATION DE LA PREMIÈRE D'ENTRÉE À FRONT DE RUE : FINANCEMENT - VOTE 12

Il est proposé de financer les travaux par le fonds de réserve.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	45 083,00	100,00 %
	Voix exprimées	45 083,00	-
	Abstentions	23 292,00	-
Oui			
Non	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle		
Abstention	KINNA Danièle - TRIANTAFYLLOS Dimitri - WIAZEK* L		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. TRAVAUX : RÉFECTION DES TERRASSES DU 6IÈME ÉTAGE : PRÉSENTATION DU RAPPORT DE MONSIEUR BORSEN

Le syndic explique le dossier depuis la dernière assemblée.

Le curage de la descente d'eau pluviale a été commandé auprès de Curnet. Malgré cette intervention, le problème persiste.

Monsieur Borsen s'est rendu sur place à plusieurs reprises et en conclut :

" Je me suis rendu ce 10.07.2024 dans les deux appartements situés au dernier étage de la Résidence MONCLAIR pour examiner les terrasses.

Madame VANDENBERGEN m'a expliqué et montré que la société, qui a fait les recherches, a percé deux trous dans le bas du placard pour avoir accès à l'évacuation de la terrasse. Ils ont versé de l'eau et constaté que l'eau s'écoulait normalement dans le tuyau.

Par contre, l'eau sur la terrasse n'arrive pas jusqu'à cet avaloir car il y a une contre-pente avec une flaque qui se forme, l'eau se répand sur cette terrasse contre les murs et imprègne les murs. Le phénomène est compréhensible, dans la mesure du fait où à cette époque, il y avait rarement des étanchéités placées sur les terrasses en-dessous des carrelages.

Les entrepreneurs considéraient que le carrelage et ses joints étaient une étanchéité ce qui n'est pas du tout le cas. Du moins, au bout d'un certain temps.

Il faudra donc procéder à :

- l'enlèvement du carrelage chez Madame VANDENBERGEN,
- décaper la chape jusqu'au béton • refaire une nouvelle chape avec une pente vers l'avaloir,
- créer un nouvel avaloir, • poser une étanchéité liquide type DECOTHANE avec remontées sur les murs latéraux d'au moins 10 cm.
- Pose d'un nouveau carrelage collé.

Cela implique le démontage et l'évacuation du placard puis la pose d'un nouveau placard à l'identique. Il faudra opter pour des plinthes en carrelage ou des plinthes en étanchéité liquide soupoudrée de quartz.

Nous avons également constaté qu'il y a des traces d'humidité au plafond de la terrasse qui se trouve juste en-dessous de celle de Madame VANDENBERGEN. Depuis la rue, les traces d'humidification sont visibles.

Le jour de notre visite au lendemain de pluies d'orages, il y avait une stagnation d'eau sur la terrasse de Madame VANDENBERGEN.

Par contre, chez Madame ROMBAUT, la stagnation est moindre voire pratiquement inexistante. La situation est la même chez Madame ROMBAUT mais la contre-pente est très modérée voire pratiquement inexistante.

Il faut dire également que les pentes latérales sur ces terrasses sont minimales (de quelques millimètres par mètre) car les dalles de terrasse sont dans le prolongement des dalles des sols intérieurs et il n'y a pas beaucoup de possibilité de relever la chape et de créer une pente à cause des châssis des portes."

20. TRAVAUX : RÉFECTION DES TERRASSES DU 6IÈME ÉTAGE : DÉMARCHES ET TRAVAUX À ENTREPRENDRE POUR REMÉDIER AUX PROBLÈMES RENCONTRÉS - VOTE 13

Suite à ces différents rapports, il est proposé de procéder au démonté le placard de la terrasse de Madame Vandenberg, dans un premier temps et de demander une recherche auprès de ND DETECT.

Ce démontage permettrait de vérifier et contrôler, comment l'eau s'évacue lors de fortes pluies.

Si aucune anomalie n'est soulevée ou constatée, il est proposé de débiter une étude pour la réfection des terrasses.

L'assemblée passe au vote.

Majorité des 2/3	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX : RÉFECTION DES TERRASSES DU 6IÈME ÉTAGE : FINANCEMENT - VOTE 14

Il est proposé que les travaux d'investigation, soient financés par les charges courantes.

Il est indiqué qu'en fonction des résultats, une assemblée générale extraordinaire pourrait se tenir, si des travaux plus importants doivent être entrepris.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 15

Il est proposé d'appeler 1250€ par trimestre.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	68 375,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 16

Il est décidé de ne pas réadapter le fonds de roulement.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	68 375,00	100,00 %
	Voix exprimées	68 375,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	CIFUENTES PORRAS Gladys - IGLESIAS BADA Angela - KINNA Danièle - POLAIN F - RICHIR Philippe et Xavier - TRIANTAFYLLOS Dimitri - VALSESIA - ROMBAUT* - VANDENBERGEN Joëlle - WIAZEK* L		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

24. 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.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que 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 a eu lieu.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:15.

Le Président
CIFUENTES PORRAS
Gladys

Le Secrétaire
Mme DE JESUS Elisa

