

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12/03/2024 À 18:30

**0011 - AURORE 2 (879852158)
AV. FR. VAN KALKEN, 3
1070 BRUXELLES 7**

Lieu de l'assemblée : Salle Aurore
Chaussée de Mons, 722
1070 Anderlecht

Procès verbal

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

62 copropriétaires sur 100 totalisant 6 595,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Aucune remarque n'est formulée

2. CONSTITUTION DU BUREAU : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT, DU SECRÉTAIRE

Président : Emile COEMELCK

Secrétaire : Victorine LLAMAS (syndic)

3. APPROBATION DES COMPTES CLÔTURÉS AU 30.09.2023

Rapport du commissaire aux comptes

RÉSULTATS DU VOTE

Vote contre : Monsieur Schoonjans 95/6595

Vote pour : 6500/6595

4. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aucune remarque n'est formulée

RÉSULTATS DU VOTE

Vote contre : Monsieur Schoonjans 95/6595

Vote pour : 6500/6595

5. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Aucune remarque n'est formulée

RÉSULTATS DU VOTE

Vote contre : Monsieur Schoonjans 95/6595

Vote pour : 6500/6595

6. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC

Aucune remarque n'est formulée

RÉSULTATS DU VOTE

Vote contre : Monsieur Schoonjans 95/6595

Vote pour : 6500/6595

7. SITUATION À CE JOUR DE LA COGÉNÉRATRICE

Le syndic informe que la Co génératrice et les pompes à chaleur sont posées et actives mais la séparation entre les 3 bâtiments n'est pas encore effectuée tout sera actif en juin 2024

8. ACCÈS ET RÈGLEMENT DU PARKING À L'ARRIÈRE DE L'IMMEUBLE

Le point est reporté

9. RÉNOVATION DE L'ASPHALTE DANS L'ALLÉE DE L'AUORE 1 (DEMANDE DE L'AUORE 1)

Le syndic fait un point sur la situation

Le point est reporté

10. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES DE LA COPROPRIÉTÉ

- Electricité - Engie
 - Nettoyage des communs - Mr Clean
 - Contrôle des ascenseurs - AIB
 - Ascenseurs - Otis
 - Assurance Incendie - HDI
 - Entretien jardin - Progarden
 - Chaufferie - TEM
 - Cogène - Noven
-

11. ASSURANCE FAMILIALE PRIVATIVE EN CAS DE SINISTRE CHEZ UN PROPRIÉTAIRE HABITANT SON BIEN QUI A PROVOQUÉ LA CAUSE

Le syndic conseille vivement:

- Aux propriétaires occupant leur appartement de contracter une RC Familiale
- Aux propriétaires bailleurs de vérifier si leur locataire a contracté une assurance incendie locataire

12. SURCHARGE TERRASSES ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de ;

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

13. RGPD

Accord est donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissier de justice, Notaire/Avocats, comptable...) Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...) Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web; Immodel.be ou obtenues sur simple demande en format papier

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour : 6595/6595

14. ROI – PÉNALITÉ DE 40€ POUR LES PROPRIÉTAIRES/OCCUPANTS NE DONNANT PAS ACCÈS À LEUR APPARTEMENT POUR INTERVENTION DE SOUS-TRAITANTS POUR CAUSE COMMUNE

Il est demandé de mettre en place une pénalité en cas de refus d'accès à son appartement pour des interventions de sous-traitants visant à garantir le bon fonctionnement et la sécurité des infrastructures communes

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour : 6595/6595

15. MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Madame Amaya : **6595/6595**

Monsieur Daddiego : Vote contre : Madame Bertocchi 6490/6595

Monsieur Coemelck : **6595/6595**

16. MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame, Heyvaerts et Monsieur Gheyle

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour 6595/6595

17. MANDAT DU SYNDIC ET REVALORISATION DES HONORAIRES

Le volume de travail et l'accroissement de la responsabilité professionnelle du syndic sont à la base de cette demande.

La mise en œuvre des différentes lois depuis ces dernières années a profondément modifié la manière de travailler du syndic, et l'a obligé à consentir des investissements importants, tant en matière de ressources humaines, qu'en matière de changement ou d'adaptation des logiciels de gestion et de comptabilité.

Il s'avère que l'exécution de plusieurs de ces tâches légales est délicate, justifiant, dans le chef du syndic, et de ses collaborateurs, une attention particulière et soutenue, ainsi que des formations complémentaires.

La situation décrite génère une surcharge de travail qui a pour effet de rendre le syndic moins disponible. Ce manque de disponibilité du syndic, et de leurs collaborateurs, est la cause principale de l'insatisfaction des copropriétaires.

Actuellement les honoraires s'élèvent à 18.81€/APP. Il est proposé d'augmenter les honoraires mensuels de 2.19€/APP pour atteindre 21€/APP. Ces montants ne tiennent pas compte de la répartition des coûts.

En cas d'acceptation de cette augmentation, mandat est donné à Monsieur Coemelck pour la signature du contrat syndic.

RÉSULTATS DU VOTE

Vote contre : Madame ahmiri 125/6595

Vote pour : 6470/6595

18. MANDAT DU SYNDIC DE L'ACP AURORE 1 POUR LA GESTION DE LA CHAUFFERIE ET PARKING

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour : 6595/6595

19. BUDGET ORDINAIRE 2023-2024

Montant annuel: 270000€/an

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour : 6595/6595

20. FONDS DE RÉSERVE 2023-2024

Montant annuel: 175000€/an

RÉSULTATS DU VOTE

Vote pour : 6595/6595

21. FINANCEMENT DES TRAVAUX DÉCIDÉS

Néant

22. RAPPEL RESPECT DES AIRES DE STATIONNEMENT ET UTILISATION DU PARKING

Point sur la situation le ROI sera envoyé avec le PV

23. RAPPEL RESPECT DE L'UTILISATION DE L'ENTRÉE PRINCIPALE DE L'IMMEUBLE

Point sur la situation le ROI sera envoyé avec le PV

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Art. 3.93-10 §4) et en assument la responsabilité.

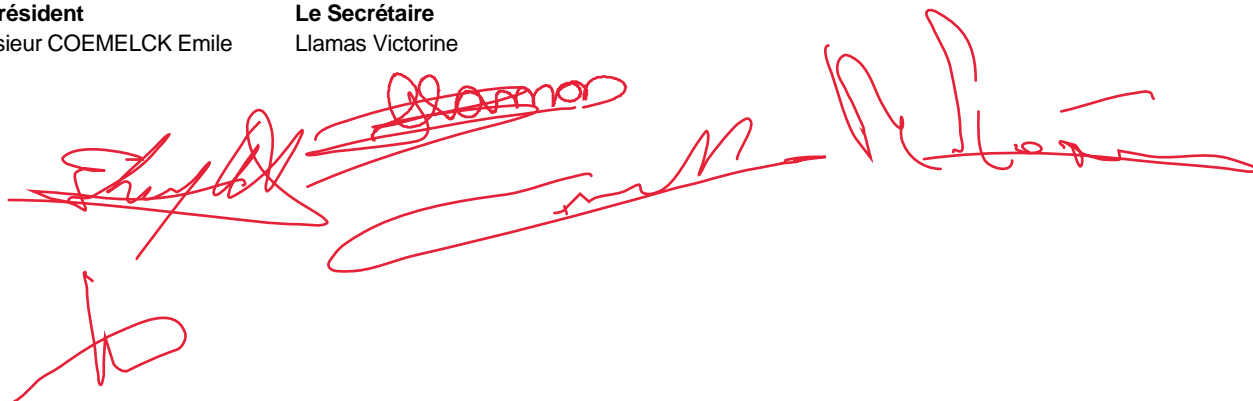
Il est vivement recommandé aux propriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Le Président

Monsieur COEMELCK Emile

Le Secrétaire

Llamas Victorine

The image shows several handwritten signatures in red ink. There are four distinct signatures: one on the left, one in the center that appears to be 'Llamas', one on the right, and a smaller one below the left signature. The signatures are fluid and cursive.