Optimmo-Invest - Vente - Location - Syndic |www.optimmo-invest.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel: 02/342.11.14 - info@optimmo-invest.be - I.P.I/ B.I.V. 512.736
BCE 0768.638.886 - RC/BV Axa Belgium 730.390.160
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h ou sur rendez-vous.
Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 en van 13u tot 17u of op afspraak.

Forest, le 16 décembre 2024

Croissant (N. Entr. : 0598.988.064)
Rue du Croissant 66
1190 Forest
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Décembre 2024

Le 16 décembre 2024 à 18h, les propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence 'CROISSANT' se sont réunis en assemblée générale statutaire dans les locaux de la société Novakey situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 18h25

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	11	sur 14	78.57 %	812.00
Copropriétaires **représentés**	1	sur 14	7.14 %	70.00
Copropriétaires **absents**	2	sur 14	14.29 %	118.00
Totaux	**14**	**sur 14**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants	**12**		85.71 %	
AG valide en quotités	**882.00**		88.20 %	

Sont présents et/ou représentés 12 copropriétaires de lots individuels sur 14 représentants 882.00 quotités sur 1.000.
Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87, 3.88 et 3.89) et aux stipulations de l'acte de base.

Nous rappelons que le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Ces points sont pris en compte par le syndic, toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. (C.C. Art 3.87 §3 et §4)

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions
Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page. D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Le point "Divers" ne peut plus être repris en fin de PV. Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français. Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire

2. **Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Monsieur président de l'Assemblée générale de ce jour.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Optimmo Invest secrétaire de séance.

3. **Constat d'approbation du procès-verbal de l'AGS du 05-12-2023 et de l'AGE du 30-04-2024**

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2023.
Les Procès-verbaux sont dès lors approuvés.

4. **Etat des procédures judiciaires en cours**

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours.

5. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

Rubrique	Fournisseur
Ascensoriste	Technilift
Contrôle Ascenseur	Konhef
Assurance	Meuwese et Gulbis
Relevé des calorimètres	Techem Caloribel
Fourniture eau courante	Vivaqua
Fourniture Gaz & Electricité	Total Energie
Gestion de l'immeuble	Optimmo Invest
Nettoyage	Clean & Co
Traitement des nuisibles	Rentokil
Sel Adoucisseur	Aquagroup
Entretien chaudière	Matec

L'assemblée demande au syndic des devis comparatifs pour tous les fournisseurs repris ci-dessus. Dans l'ensemble les copropriétaires ne sont pas satisfaits.
Ascenseur : L'assemblée demande au syndic de récolter des devis pour effectuer une étude complète de l'ascenseur en vue de réaliser une conformité.

6. **Approbation des comptes et du bilan au 30/04/2024** ** quorum : majorité absolue*

Le commissaire aux comptes, n'a pas pu vérifier les comptes et le bilan au 30/04/2024.

6. Approbation des comptes et du bilan au 30/04/2024	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité absolue**
	Non	882.00	100.00 %	**La résolution est rejetée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Les propriétaires présents et représentés décident à l'unanimité de ne pas approuver les comptes de l'exercice clôturé au 30/04/2024. L'assemblée décide d'organiser une assemblée générale extraordinaire via Teams pour approuver les comptes au 30/04/2024.

7. Décharges

a. Au syndic

7. a. Décharge au syndic	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	882.00	100.00 %	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	882.00	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas donner décharge au syndic.

Les mécontentements des copropriétaires sont les suivants :

- Non partage des informations pas le syndic
- Manque de réactivité et de suivis concernant les sinistres
- Convocation tardive de l'assemblée générale
- Pas d'accès à my syndic
- Fiche signalétique et dérogation pas pris en compte par le syndic

b. Au conseil de copropriété

7. b. Déharges aux membres du conseil de copropriété	Oui	882.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	882.00	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

La décharge au conseil de copropriété est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents et représenté.

c. Au commissaire au compte

7. c. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	882.00	100.00 %	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	882.00	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée ne peut pas donner décharge aux commissaires aux comptes étant donné que celui-ci n'a pas pu effectuer la vérification des comptes.

8. **Nomination/Reconduction**

a. **Nomination du syndic : Proposition de transférer le contrat de Optimmo Invest à Immo Heymans aux mêmes conditions**

Il est proposé de voter pour le transfert du contrat de Optimmo Invest à Immo Heymans (représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles) ; et ce aux mêmes conditions.

8. a. Nomination du syndic : Proposition de transférer le contrat de Optimmo Invest à Immo Heymans aux même conditions	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représenté la reconduction du mandat et le transfert du contrat Optimmo vers Immo Heymans aux mêmes conditions.

Nouvelles informations :

- Gestionnaire : Herman Justine - 023421114 – justine@immoheymans.be
- Comptabilité : Koycu Gokkiz – 024670883 – gokkiz@immoheymans.be

b. **Nomination du conseil de copropriété**

Le conseil est composé des copropriétaires suivants :

-
-
-
-

8. b. Nomination du conseil de copropriété	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés le renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété.

c. **Nomination du commissaire aux comptes**

8. b. Nomination du Commissaire aux comptes	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

st le commissaire aux comptes et après vote, son mandat est renouvelé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

9. **Travaux : présentation des offres – vote sur l'exécution des travaux (majorités des 2/3) – Choix de l'entreprise (Majorité absolue) – Budget et financement (majorité absolue)**

Les appartements du dernier étage sont affectés par des infiltrations, et des devis pour des rénovations sont proposés durant votre réunion.

a. **Réfection toiture**

➢ Il est d'abord demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux

9. Réfection toiture. Vote sur l'éxecution des travaux	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver cette proposition.

➢ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur les devis proposés :

- Société DELLEUSE MARC d'un montant total de 14.160€ HTVA donc 15.009,80€ TVAC
- Société BPA d'un montant total de 22.938,00€ HTVA donc 24.314,28€ TVAC
- Société AVA TOITURE d'un montant total de 45.650,93€ HTVA donc 48.390,00€ TVA

9. Réfection toiture Choix de l'entreprise	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Les propriétaires donnent leur accord sur une partie du devis de BPA :

- *Rives arrière 15m² : 8.918,00*€ HTVA donc 9.453,08€ TVAC.
- Cheminées (prix par pièce) : 976,00€ HTVA donc 1034.56€ TVAC.

L'assemblée a donné son accord de principe pour la rénovation des quatre cheminées en toiture, pour un montant total de 3.904,00 € HTVA, soit 4.138,24 € TVAC. Le devis de BPA mentionne la rénovation d'une seule cheminée, mais l'assemblée souhaite que la rénovation des quatre cheminées soit réalisée si cela s'avère nécessaire.

A l'unanimité propriétaires présents ou représentés il est décidé de mandater la société BPA pour une montant de total de 13.591.32€ TVAC.

➢ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le mode de financement

- Fonds de réserve (17.921,65€ disponible au 30/04/2024)

9. Réfection toiture Mode de financement	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé de prélever le montant de 13.591,32€ TVAC.

b. Installation pompe d'eau dans la cave

➢ Il est d'abord demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux

9. Installation pompe d'eau dans la cave. Vote sur l'exécution des travaux	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'accepter cette proposition

➢ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le devis proposé :

- Société SK SERVICE d'un montant total de 973,39€ HTVA donc 1.031,79€ TVAC
- Société SAVIU CONTRUCT SRL d'un montant total de 470,00€ HTVA donc 498,20 TVAC.

9. Installation pompe d'eau dans la cave. Choix de l'entreprise	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'accepter le devis de SAVUI pour un montant total de 498,20€ TVAC.

➢ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le mode de financement :

- Via Fonds de réserve (17.921,65€ disponible au 30/04/2024)

9. Installation pompe d'eau dans la cave. Mode de financement	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé de prélever la somme de 498,20 TVAC dans le fonds de réserve.

10. Approbation des provisions mensuelles

a. **Maintien des provisions actuelles de 25.700€/an pour le paiement des charges courantes**

10. a. Maintien des provisions actuelles de 25.700€/an pour le paiement des charges courantes	Oui	882.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de maintenir les provisions annuelles à 25.700,00€

b. Maintien/augmentation de l'alimentation du fonds de réserve actuel de 8.000€/an

10. b. Augmentation de l'alimentation du fonds Réserve actuel De 8.000€/an	Oui	664.00	75.28 %	**Majorité absolue**
	Non	218.00	24.72 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	**882.00**	-	
	Abstention / Absents	118.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

L'assemblée générale approuve à la majorité requise d'augmenter l'alimentation au fonds de réserve à 10.000,00€/an.

11. Points demandés par les propriétaires

a. Travaux cour arrière : Accord sur la réalisation de travaux de rénovation par pour sa cour

a déjà réalisé les travaux dans sa cour sans accord préalable de l'assemblée générale.
Les copropriétaires demandent au syndic de mandater un expert pour venir contrôler les travaux et si ceux-ci sont réalisés correctement. En fonction des conclusions du rapport, l'assemblée générale décidera d'accorder ou non son accord.

b. Travaux réalisés dans les communs et sans accord de l'assemblée par Monsieur Aménagement cave et humidité

Les copropriétaires demandent au syndic de mandater un expert afin de vérifier l'origine de l'humidité. En fonction des conclusions du rapport, l'assemblée générale décidera si elle accorde ou non son accord.

Monsieur Delcour s'engage à informer le syndic au préalable pour effectuer des travaux dans les parties communes. Monsieur est informé que les travaux dans les parties communes doivent être approuvé par l'assemblée générale.

12. Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné chez le syndic.

Fin de la séance à ....



Pour l'ACP Croissant
Syndic Optimmo Invest
Herman Justine – Gestionnaire