Optimmo Invest
Chaussée de Gand n°1156
1082 Berchem-Sainte-Agathe
Tél. : 02/342.11.14
Numéro BCE : 0768.638.886
N° I.P.I. : 105.185 – 512.542 – 512.736

Berchem-Sainte-Agathe, le 13 décembre 2023

Croissant (N. Entr. : 0598.988.064)
Rue du Croissant 66
1190 Forest
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 05 Décembre 2023

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

Copropriétaires **présents**	7	sur 14	50.00 %	622.00
Copropriétaires **représentés**	1	sur 14	7.14 %	78.00
Copropriétaires **absents**	6	sur 14	42.86 %	300.00
Totaux	**14**	**sur 14**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants		**8**	57.14 %	
AG valide en quotités		**700.00**	70.00 %	

Le 05 Décembre 2023 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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.

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

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement se tenir, délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le vote s'est fait à la main levée. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

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.

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

Président :

Secrétaire : Kim Heymans représentant le syndic Optimmo Invest

3. Constat d'approbation du procès-verbal de votre dernière assemblée statutaire et/ou extraordinaire

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2023. Le PV est approuvé.

4. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'ACP.

- Contrôle ascenseur : KONHEF
- Entretien ascenseur : TECHNILIFT
- Assurance : MEUWESE & GULBIS
- Relevé des calorimètres : TECHEM CALORIBEL
- Fourniture eau courante : VIVAQUA
- Fourniture électricité : TOTAL ENERGIES
- Gestion de l'immeuble : OPTIMMO-INVEST
- Nettoyage : CLEAN & CO
- Traitement des nuisibles : RENTOKIL
- Adoucisseur : AQUAGROUP
- Entretien chaudière : MATEC

Une demande pour une mise en concurrence sera faite pour l'ensemble des contrats et sera soumis pour accord aux conseils de copropriétés.

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire. Durant la période transitoire, le syndic procèdera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement.

Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété. Attention un contrat ne peut pas dépasser la durée du mandat sauf si accord de l'assemblée pour une durée plus longue.

5. Comptes

a) Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30-04-2023

La parole est donnée au vérificateur aux comptes. L'assemblée décide d'approuver les comptes.

a) Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30-04-2023	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b) Charges courantes

La comptabilité propose de maintenir l'alimentation des charges courantes à raison de 25.700€ par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

L'immeuble donne son accord pour passer sur des charges mensuelles.

Le syndic demande mandat à l'assemblée pour augmenter les avances en cas de nécessité, afin qu'elles restent suffisantes pour payer les factures d'énergie. Vous éviterez le paiement de ce supplément de charges.

b) Charges courantes	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



c) Fonds de réserve

La comptabilité propose de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à raison de 8.000€ par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

c) Fonds de réserve	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Procédure judiciaire en cours

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours.

7. Décharges

7. Décharges	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

a) Décharge au syndic

La décharge est donnée au syndic The Keys & Optimmo Invest.

a) Décharge au syndic	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b) Décharge aux membres du conseil de copropriété

La décharge est donnée à

b) Décharge aux membres du conseil de copropriété	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c) Décharge au commissaire aux comptes.

La décharge est donnée à

c) Décharge au commissaire aux comptes.	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Nominations

a) du syndic

Le contrat d'Optimmo Invest est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

a) du syndic	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b) du Conseil de copropriété

Le conseil est composé de :

b) du Conseil de copropriété	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c) du Commissaire aux comptes

Monsieur Anounou se présente comme vérificateur aux comptes.

c) du Commissaire aux comptes	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Stockage des vélos

Actuellement il y a un grand nombre de vélos dans la copropriété, ce qui rend le hall d'entrée encombré. Il existe des parkings de vélo dans votre quartier. Le stationnement est disponible sur le site parkings à vélos.

Les propriétaires souhaitent utiliser le local vélo qui se trouve dans les caves pour le stockage, des crochets seront placés par les propriétaires.

Le stockage actuel sera retiré pour en mettre un nouveau qui permet de gagner de la place dans les communs. Une demande pour éventuellement déplacer les boîtes aux lettres sur le mur opposé (après analyse) et une zone de marquage sera accorder par le conseil de copropriété.

Pour rappel il ne faut pas mettre les vélos dans les espaces non dédiés (devant la porte d'entrée, devant les interrupteurs, devant les boîtes aux lettres).

Les vélos ne doivent pas être mis dans la zone d'évacuation en cas d'incendie , attention si vous ne respectez pas ce point , les pompiers lors d'un passage peuvent mettre une amende.

Les vélos invités et trottinettes ne peuvent pas se trouver dans l'immeuble , cet espace n'est prévu uniquement que pour les propriétaires/locataires. Les vélos qui seront là depuis plus de 3 jours seront mis à la cave.

9. Stockage des vélos	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Placement panneau solaire

Il existe un partage d'énergie au sein du même bâtiment. Une demande sera d'abord faite pour voir si la toiture devra prochaine être remplacée et si ce n'est pas le cas alors une demande à une société sera faite pour établir un devis pour le placement des panneaux solaires.

10. Placement panneau solaire	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Présence des poubelles dans les caves

La société de nettoyage ne s'occupe pas de la sortie des poubelles pour votre copropriété. On demande aux propriétaires et locataires de sortir correctement leurs poubelles.

11. Présence des poubelles dans les caves	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Placement compteurs RF Techem

Techem propose de placer des répartiteurs à radio-fréquence , ce système vous permet de ne plus devoir être présent lors du relevé des compteurs.

Le système d'évaporation n'est plus fabriqué depuis 10 ans , ce qui posera un problème lors de remplacement de ces anciens système. Le contrat sera pris en location, l'assemblée donne son accord pour le placement des RF.

12. Placement compteurs RF Techem	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Humidité dans les caves

Une société passera pour remettre un devis pour des injections dans les murs des caves. Le devis sera transmis aux conseils de copropriété et une assemblée extraordinaire sera convoquée pour l'accord. Cette assemblée extraordinaire sera convoquée début d'année 2024.

13. Humidité dans les caves	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Divers

- Cloisonnement pour la cave du commerce + injection dans les murs : les travaux seront prévus pour janvier/février. Un devis sera envoyé par le propriétaire du commerce et le mail de proposition sera envoyé à l'ensemble des propriétaires pour accord. Le conseil recevra le projet et l'accord sera pris lors d'une assemblée générale extraordinaire.
- L'assemblée souhaite faire le placement de détecteur de mouvement dans les communs et également le placement de Led.
- Un devis a été demandé à la société ACI toiture pour venir voir le problème de corniche et également faire une visite de contrôle de l'état global de la toiture.
- Concernant le problème de la construction de la terrasse de Mr Bloch sans permis d'urbanisme et sans accord d'assemblée, celui-ci reconnait qu'en cas de dommage à la toiture celui-ci prendra en charge les réparations (franchise prise en charge par Mr Bloch) et en cas d'infractions urbanistiques prendra en charge les frais de dossiers et d'amendes. L'assemblée donne son accord pour la jouissance exclusive de la terrasse uniquement à Mr Bloch pour un loyer de 10€ par mois et ce montant sera mis au fonds de réserve.

14. Divers	Oui	700.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**700.00**	-	
	Abstention / Absents	300.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Lecture et signature du procès-verbal

L'assemblée se clôture à 21h00.