

L' Association co-propriétaires

ACP 185 - Basilik'Art

Avenue Edouard Bénès 188-192, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0504.989.324

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU**JEUDI 28 MARS 2024 A 18:00**

l'Assemblée se réunit à Erasmus Hogeschool Brussel (audi 4), Nijverheidskaai 170 te 1070 Anderlecht.

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
A.4.1, K13, P03		100
B.0.2, K16		98
B.1.1, K40		103
B.1.2, K29		40
B.3.2, K30, P34		67
C.0.1, K11		48
E.1.3, P19, K83		114
E.5.2, K74		53
K09, D.6.2, P16		158
K35, C.6.1, P35		103
K45, C.2.2, P65		71
K54, D.6.3, P85		94
K56, E.6.2, P47		68
K61, E.2.4		43
K62, E.5.3		109
K77, D.2.1		89
K82, C.5.1		88
K86, E.3.3		99
K92, E.8.1, P91		100
P10, K01, A.0.1		112
P32, K36, C.5.3		125
P46, K50, C.4.2		71
P54, A.3.2, K22		106
P75, K27, P52, D.5.1, P89		143
Totaal aanwezig		2202

Vertegenwoordigd		
A.2.2, K17, P05		106
B.1.3, K19, P36	i	112
B.2.2, K15		52
C.4.3, K24, P83	,	116
C.5.2, K51	(61
C.6.3, K07		110
E.1.2, K70		49
E.2.2, K71	,	49
E.4.1, K89, P23		118
E.4.2, K73		49
E.4.4, K75		43
E.6.1, P63, K91		128
E.8.2, K95, P69, P53	,	145
K06, P07, A.2.1		100
K20, P57, A.1.2		106
K23, P37, C.2.1		95
K32, B.3.1, P95	i	138
K60, P21, E.2.3		114
K72, E.3.2		49
K93, P93, E.2.1		118
K96, E.0.1, P92		120
P01, C.4.1, K34		95
P04, K21, A.4.2		106
P17		15
P24, D.1.2, K81		141
P40, D.1.1, K78		104
P41, K08, B.0.1		102
P43, P42, E.5.1, K84		143
P68, P94		30
P71		15
P72, K64, D.3.1	,	104
P79, P48, P33, P31		60
P90, K76, E.7.1		128
Totaal vertegenwoordigd		3021
Total des votes qui décident		5223

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Président de l'assemblée:

Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 5 223 / 5 223,00;

'Contre' 0 / 5.223;

'Abstention' 0 / 5.223;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

2 Approbation des comptes de l'année précédente

Explication des comptes et rapport du commissaire des comptes

Le syndic n'a reçu le décompte de sur la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude que le jour de l'envoi des convocations à l'assemblée générale. Nous n'avons pas encore pu traiter l'ensemble. Par conséquent, le décompte 2023 sera envoyé dans les prochains jours. La liste des factures qui l'accompagne ne sera également envoyée qu'à ce moment-là.

Approbation des comptes général et individuel:

'Pour' 5 223 / 5 223,00;

'Contre' 0 / 5.223;

'Abstention' 0 / 5.223;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

3 Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Vote:

'Pour' 5 223 / 5 223,00;

'Contre' 0 / 5.223;

'Abstention' 0 / 5.223;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

4 Election du conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Election du conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Les personnes suivantes sont candidates pour l'année à venir:

comme commissaire aux comptes

Mall Morgane comme membre du conseil de copropriété

membre du conseil de copropriété

comme membre du conseil de copropriété

omme membre du conseil de copropriété
 mme membre du conseil de copropriété
 mme membre du conseil de copropriété

Votes candidatures:

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

La personne suivante a quitté la réunion avant la vote sur ce point: Flow Less sprl
 Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

5 Décharge au syndic

Le syndic demande la décharge de l'assemblée générale pour l'exercice écoulé, en indiquant qu'il a exercé ses fonctions correctement au regard de la loi.

Décharge:

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

6 Nomination du mandat de syndic

Multisyn se porte candidat à la gestion du bâtiment pour les trois prochaines années.

Octroi de la prolongation du mandat de multisyn pour 36 mois:

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

7 Entretien jardin

Un devis de Work Perfect pour l'entretien du jardin est disponible. Tous les détails se trouvent sur Dobby. L'assemblée générale votera à ce sujet.

Pour vote : le devis de Work Perfect

Le syndic essaie encore de baisser le prix lors des négociations avec le fournisseur.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

8 Nettoyage des parties communes

Un devis de Maniacal Cleaning pour le nettoyage des parties communes est disponible. Tous les détails se trouvent sur Dobby. L'assemblée générale votera à ce sujet.

Pour vote: L'offre de Maniacal Cleaning

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

9 Entretien ventilation

Le syndic recherche des fournisseurs alternatifs pour la maintenance et les interventions pour la ventilation
Proposition du syndic : mandater le conseil de copropriété pour décider une fois les devis disponibles.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

10 Entretien chaudière

Le syndic recherche des fournisseurs alternatifs pour la maintenance et les interventions sur le système de chauffage.
Proposition du syndic : mandater le conseil de copropriété pour décider dès que les appels d'offres seront disponibles.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

11 Contrat adoucisseur d'eau

Il existe un devis d'Eurodynamics pour l'entretien de l'adoucisseur d'eau. Le devis et tous les détails se trouvent sur Dobby. L'assemblée votera à ce sujet.

Pour voter sur l'offre d'Eurodynamics

ABC Technics se verra demander une note de crédit pour l'entretien de l'adoucisseur d'eau qu'elle n'a pas effectué ces dernières années et cette partie du contrat sera interrompue à partir d'aujourd'hui.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

12 Entretien toiture et toiture verte

Le syndic recherche des prestataires pour l'entretien des toitures et des toitures vertes.

Proposition du syndic : mandater le conseil de copropriété pour décider une fois les offres disponibles.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

13 Entretien des égouts

Le syndic recherche des fournisseurs pour l'entretien des égouts et présentera ces devis à l'assemblée générale. L'assemblée votera à ce sujet.

Vote: Une maintenance unique est demandée et sera exécuté par Louis Le Déboucheur et l'année prochaine nous évaluerons si cette maintenance doit être faite annuellement ou biannuellement.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

14 Assurance incendie

Le syndic a expliqué la modification du contrat d'assurance qui nous a été communiquée il y a quelques mois. Des modifications ont été apportées en raison des statistiques de sinistre. En cas de besoin, l'assemblée peut décider d'effectuer des travaux sur les parties privatives (douches et baignoires).

Les modifications de la police ont été expliquées (augmentation de l'exonération et exclusion de certains dommages).

Le conseil de copropriété est mandaté pour décider de tout changement de compagnie d'assurance après que le syndic ait fourni des devis.

Le syndic fera une communication à tous les propriétaires sur l'exclusion de l'assurance et les conséquences pour chaque propriétaire (coût des dommages consécutifs à la charge du propriétaire) et demandera un contrôle des joints et des socles des douches et baignoires, les coordonnées d'un plombier seront également communiquées

Le syndic mettra Bouygues en demeure pour les problèmes de douches.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

15 Évaluation des fournisseurs

Les contrats en cours sont examinés. Si nécessaire, l'assemblée peut donner un mandat pour modifier un contrat existant.

Le conseil de copropriété et le syndic proposent d'étendre le mandat du conseil de copropriété à l'AG suivante : le mandat de modifier ou de résilier les contrats existants, ainsi que le mandat de conclure éventuellement de nouveaux contrats. Tout cela à condition que le prix des contrats modifiés ou nouveaux n'excède pas celui des contrats existants.

Prolongation du mandat du conseil de copropriété jusqu'à l'AG suivante pour : modifier ou résilier les contrats existants, ainsi que le mandat de conclure de nouveaux contrats si nécessaire. Tout ceci à condition que le prix des contrats modifiés ou nouveaux n'excède pas celui des contrats existants. Les contrats déjà votés dans les points précédents ne doivent pas remplir cette condition.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

16 Travaux: Système d'accès par badge

Nous avons reçu des demandes d'installation d'un système d'accès par badges pour améliorer la sécurité dans le bâtiment. L'assemblée générale donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Le conseil de copropriété est mandaté pour décider de l'installation d'un système de badge sur les trois portes des locaux à poubelles pour un budget maximum de 10 000 €. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve. Le budget maximum des travaux exclut le coût des badges.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

17 Travaux: Portes coupe-feu en sous-sol

Le syndic donnera des explications à l'assemblée générale et l'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Le syndic, par le biais de l'assurance protection juridique, poursuivra le dossier contre VDL avec un avocat de son choix. Afin de ne pas compromettre ce dossier, aucune réparation ne sera effectuée sur ces portes pour le moment. La réunion a confirmé que les réparations "test" effectuées sur deux portes sont les travaux que nous pourrions vouloir effectuer à l'avenir, que ce soit ou non par le biais du dossier protection juridique.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

18 Eclairage de secours

L'année dernière, l'éclairage des garages a été modifié et remplacé par des LED. Avec le même fournisseur, nous souhaitons adapter et remplacer les autres éclairages et l'éclairage de secours en LED. Nous proposons donc de prolonger le mandat du conseil de copropriété à cet effet.

Pour vote : mandat au conseil de copropriété pour décider des offres pour la modernisation et le remplacement en LED de l'éclairage commun restant et de l'éclairage de secours. Ces coûts seront intégralement pris en charge par le fonds de réserve.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

19 Audit: bâtiment

Proposition du syndic de commander un audit technique et énergétique de l'immeuble. Nous présenterons un devis d'Immopas à ce sujet lors de la réunion.

Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir parmi les offres que le syndic lui proposera.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

20 Etude pour les bornes de recharge

Proposition du syndic : commander une étude pour explorer les options d'une infrastructure de recharge commune

Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir parmi les offres que le syndic lui proposera.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

21 Fibre optique

Le syndic a déjà essayé par différents canaux et avec différentes tentatives d'obtenir plus de clarté de la part de Proximus au sujet de l'installation de la fibre dans votre immeuble, jusqu'à aujourd'hui sans succès. L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Les propriétaires qui font raccorder leur appartement à la fibre optique doivent toujours insister sur le fait que le câblage doit être installé dans des goulottes situées dans les parties communes.

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

22 Problèmes de savoir-vivre en communauté

Les propriétaires nous ont indiqué qu'il y a des résidents qui ne respectent pas les règles de vie du règlement intérieur. Le syndic rappelle aux propriétaires qu'ils doivent faire connaître le règlement à leurs locataires. L'ajout du règlement d'ordre intérieur en annexe du bail est une obligation légale.

23 Jouissance privée du jardin commun

Point à l'ordre du jour demandé par le propriétaire du B01

Ils demandent l'autorisation d'utiliser le jardin commun situé devant les locaux du conseil de copropriété à des fins d'utilisation privé

Le propriétaire _____ t autorisé à utiliser le jardin commun situé devant le local du conseil à des fins privées. Le propriétaire se chargera de déplacer la clôture et de planter une haie qui délimitera le jardin. En cas de vente ou de location, cet arrangement prendra fin et la situation sera rétablie dans son état d'origine. Cet arrangement pourra être revu annuellement si nécessaire.

'Pour' 4 957 / 5 175,00;

'Contre' 218 / 5.175;

Cnop Michèle (P72 - quot . 15, K64 - quot . 5, D.3.1 - quot . 84,), Riffont Michel (K60 - quot . 5, P21 - quot . 15, E.2.3 - quot . 94,)

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 95,79% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

24 Autorisation d'installer une unité de climatisation avec une unité extérieure D6.2

Les propriétaires du D6.2 _____ demandent l'autorisation d'installer une unité de climatisation avec une unité extérieure sur leur terrasse ou le toit. Vous trouverez tous les détails de leur proposition sur Dobby.

Ceci est inclus dans l'audit énergétique

'Pour' 770 / 3 992,00;

'Contre' 3 222 / 3.992;

<p>/</p> <p>(</p> <p>É</p> <p>.</p> <p>Ci</p> <p>4</p> <p>-</p> <p>f</p> <p>F</p> <p>1</p> <p>-</p> <p>2</p> <p>.</p> <p>q</p> <p>St</p> <p>(n</p> <p>)</p>	<p>Décision désapprouvé avec 80,71% des votes (à la majorité des 2/3).</p> <p>Verdeelsleutel: Basisakte (10000)</p>
---	--

25 Approbation du budget de l'année à venir

Un document séparé contenant le budget proposé sera toujours envoyé avec le relevé 2023 et la liste des factures. Sur la base d'un budget approuvé, des provisions seront demandées jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

Approbation budget (€ 257.000 pour tout le bâtiment et toute l'année).

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

26 Décision de constituer un Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer un capital de fonds de réserve au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes du bâtiment, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Un montant plus élevé est autorisé. Il n'y a pas non plus d'obligation d'attendre cinq ans avant de le construire.

L'assemblée soumet au vote 1,40 € par quotités :

'Pour' 5 175 / 5 175,00;

'Contre' 0 / 5.175;

'Abstention' 0 / 5.175;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

Le président et/ou co-proprétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-proprétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.

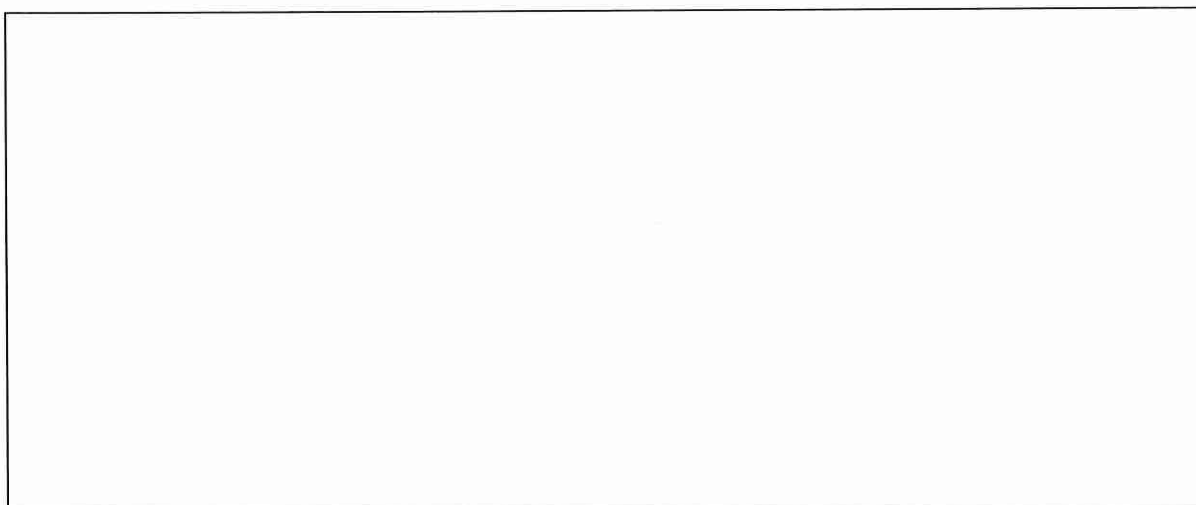
Signature du Président:

A rectangular box with a red border containing a faint, illegible signature in red ink.

Le syndic et le secrétaire:

A rectangular box with a red border containing a faint, illegible signature in blue ink.

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

A large, empty rectangular box with a black border, intended for the signatures of co-owners or their representatives.