



SRL THE KEYS MANAGEMENT
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. 02/852.71.56
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/06/2024 À 18:00

**0008 - SCALDIS (0872.034.057)
RUE MAURICE CHARLENT, 47-49
1160 AUDERGHEM**

Lieu de l'assemblée : DEN DAM à la salle De Stroom
Chaussée de Wavre, 1741
1160 Bruxelles

Procès verbal

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

18 copropriétaires sur 23 totalisant 8 283,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C3599 - Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine représentant 184,00 / 10 000,00 quotités
- C3600 - Madame VAN GAMEREN Valentine représentant 378,00 / 10 000,00 quotités
- C3602 - Monsieur CSEKO Arpad représentant 969,00 / 10 000,00 quotités
- C3603 - Monsieur BLOCK Fabrice représentant 194,00 / 10 000,00 quotités
- C3604 - Mesdames BURTAUX - LEPAGE représentant 394,00 / 10 000,00 quotités
- C3605 - Monsieur DUQUESNE L-P représentant 530,00 / 10 000,00 quotités
- C3607 - Madame & Monsieur MENASSE J & R représentant 606,00 / 10 000,00 quotités
- C3608 - Madame ARORA Varun représentant 595,00 / 10 000,00 quotités
- C3609 - Madame VAN DEN DAELÉN Céline représentant 262,00 / 10 000,00 quotités
- C3610 - Madame GHENNE Dorine Anne représentant 219,00 / 10 000,00 quotités
- C3611 - Madame BRUNENGRABER Béatrice représentant 494,00 / 10 000,00 quotités
- C3613 - Madame TASSIN - HUSSIN Annick représentant 540,00 / 10 000,00 quotités
- C3615 - Madame MOENS Magalie représentant 395,00 / 10 000,00 quotités
- C3617 - Monsieur DE SAUVAGE Albert représentant 202,00 / 10 000,00 quotités
- C3618 - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond représentant 890,00 / 10 000,00 quotités
- C3619 - Madame TARASOVICI Milica Natacha représentant 362,00 / 10 000,00 quotités
- C3622 - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas représentant 464,00 / 10 000,00 quotités
- C3623 - SRL DOSIN GILLES représentant 605,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C3598 - Monsieur BOERISWYL Gautier représentant 370,00 / 10 000,00 quotités
- C3612 - Madame POTMANS Geneviève représentant 471,00 / 10 000,00 quotités
- C3620 - Madame GATHY Monique représentant 342,00 / 10 000,00 quotités
- C3621 - Monsieur DRAPS Fabrice représentant 344,00 / 10 000,00 quotités
- C3774 - Monsieur KAING Lay représentant 190,00 / 10 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Monsieur N. VAN GAMEREN est proposé comme président de la présente Assemblée Générale.

Même si la loi ne précise pas son rôle, le président vérifie la feuille de présence, veille au bon déroulement de la réunion, mène les débats et est attentif au fait que chaque copropriétaire a le droit de s'exprimer. Sa mission est purement limitée à la durée de l'assemblée et prend fin automatiquement lorsque l'assemblée est terminée.

La loi lui a par ailleurs confié spécifiquement deux tâches :

- Le président de l'assemblée générale doit signer en fin de séance le procès-verbal de l'AG après lecture de ce dernier.
- En cas de changement de syndic, le président de la dernière assemblée sera chargé de réceptionner le dossier de gestion de l'ancien syndic dans un délai de 30 jours après la fin de son mandat si aucun nouveau syndic n'a été nommé.

Majorité absolue	Oui	6 719,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 719,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELLEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Valérie de VIRON, représentant le syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	6 719,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 719,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELLEN Céline - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.02.2023 ET LE 31.01.2024.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er février 2023 et le 31 janvier 2024:

- L'étude de faisabilité de la mise en place des panneaux photovoltaïques par le bureau d'expert DEPLASSE & ASSOCIES pour un montant de 2.843,50 € TVAc. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le placement de l'auvent au dessus des boîtes-aux-lettres par la société RENOVART DESIGN pour un montant de 885,10 € en mai 2023. Ce montant a été mis dans les frais.
- La rénovation d'une partie de l'éclairage extérieur par la société WRZESINSKI en octobre 2023 pour un montant de 1.765,54 € TVAc. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- La purge des éléments instables de la façade avant et arrière par la société DR VERTICAL en décembre 2023 pour un montant de 1 696,00 € TVAc. Ce montant a été déduit du fonds du fonds de réserve.

Ascenseur:

- Le remplacement du ferme-porte intégré RDC et +1 imm. 47 par la société LIFT INC pour un montant de 879,80 € TVAc. ce montant a été mis dans les frais.
- Le remplacement de l'éclairage de secours imm.49 par la société LIFT INC pour un montant de 335,23 € TVAc. Ce montant a été mis dans les frais.
- Les travaux remplacement de la carte mère + rebobinage moteur came mobile imm.49 par la société LIFT INC pour un montant de 2 542,68 € TVAc..Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- La fin des travaux de mise en conformité de l'ascenseur par la société LIFT INC pour un montant de 10.366,80 € TVAc suivant la décision d'Assemblée Générale du 27 juin 2022. Ce montant a été déduit du fonds de réserve. Les travaux ont eu lieu en février 2023. La copropriété a reçu les attestations de régularisation le 30 octobre 2023. La prochaine analyse de risque devra être réalisée en avril 2037.

Chauffage:

- Le remplacement des électrodes et l'attestation de contrôle périodique par la société CHD pour un montant de 184,97 € TVAc en juin 2023. ce montant a été mis dans mes frais.

Arrivée de Monsieur CSEKO et Monsieur ARORA à 18h12.

4. COMPTES DU 01.02.2023 AU 31.01.2024

4.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Mme M. TARASOVICI commissaire a procédé à la vérification des comptes du 1er février 2023 au 31 janvier 2024. Elle a remis un rapport sur sa vérification et le syndic a répondu aux questions posées. Elle signale que les comptes sont conformes aux documents et décomptes produits. Le rapport a été envoyé à tous les copropriétaires le 31 mai 2024

Le rapport sera également annexé au procès-verbal.

M. BLOCK signale que ISTA a fait une erreur dans son relevé d'électricité. Le syndic enverra un mail à tous les copropriétaires si la modification a un impact sur les décomptes des autres propriétaires.

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables sont consultables sur la nouvelle plate-forme ainsi que de nombreux documents concernant la copropriété (PV, contrats,...)

D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

Enfin, chaque propriétaire reçoit annuellement les documents suivants:

- Décompte individuel avec le relevé des charges commune.
- Bilan
- Les dépenses annuelles.

4.2. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE ET DU FONDS DE ROULEMENT.

Le Syndic fournit à l'Assemblée les informations au 31 janvier 2024 suivantes :

- Le fonds de réserve s'élève à 11.531,18 €. Le fonds de réserve a été augmenté de 6.000 € au cours de l'année (500 €/mois)
- Le fonds de roulement actuel est de 4.431,19 €.
- Les dépenses annuelles se sont élevées à 69.067,33 € dont 7.756,37 € de gaz. les dépenses sont stables par rapport à l'année 2022/2023.
- Les provisions se sont élevées à 66.029,40 €.

4.3. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

A la date du 31 janvier 2024, il y avait 11 propriétaires en retard pour un solde débiteur de 8.975,84 € .

Le syndic suit régulièrement les arriérés et envoie des rappels. le montant des arriérés.

Au 3 juin 2024, il y a un solde débiteur de 15.829,20 € montant dû par 17 propriétaires.

En cas de retard des frais sont comptabilisés par le syndic. pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais, le second rappel 15 € + timbres, le recommandé 25 € + timbres.

4.4. FOURNISSEURS ACTUELS

- Chauffage : CHD (Comfort Home Dupont)
- Electricité des communs : Total Energie
- Gaz: Total Energie
- Relevé répartiteurs: ISTA
- Jardin: INUKSHUK
- Assurance de la copropriété : AXA Belgium n° police 817 093 973
- Courtier : Sowama
- Nettoyage : B'AGE cleaning sprl
- Ascenseur : Lift Inc
- Contrôle: AIB Vinçotte
- Extincteur: Safe & sound

4.5. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2023/2024 (1ER FÉVRIER 2023 AU 31 JANVIER 2024)

L'approbation des comptes du 1er février 2023 au 31 janvier 2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2024/2025 (01.02.2024 AU 31.01.2025)

5.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2024/2025

Le budget prévisionnel pour l'année 2024/2025 (du 01.02.2024 au 31.01.2025) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2023/2024 (du 01.02.2023 au 31.01.2024) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

5.2. MAINTIEN DES PROVISIONS ACTUELLES.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'ascenseur, d'éclairage des parties communes, ..

La copropriété est en décompte annuel.

Les provisions annuelles de 66.029,40 €/an soit 5.502,45 €/mois sont suffisantes

Le maintien des provisions de 5.502,45 €/mois pour l'année (2023-2024) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELLEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3. APPROBATION DU BUDGET 2024/2025.

L'approbation du budget 2023/2024 (du 01.02.2023 au 31.01.2024) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELLEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6. DÉCHARGES DU 01.02.2023 AU 31.01.2024.

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année soit par le vérificateur aux compte, soit par le conseil de copropriété ou encore le syndic.

6.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge au vérificateur aux comptes Madame M. TARASOVICI pour les comptes allant du 01.02.2023 au 31.01.2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

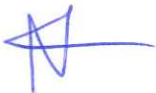
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION ET POUR LES COMPTES.

La décharge au conseil de copropriété composé de Monsieur DUQUESNE, Madame TARASOVICI, Madame MOENS, Monsieur BLANC et Monsieur BOERISWYL est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6.3. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION.

La décharge au syndic THE KEYS MANAGEMENT pour les comptes et l'exercice de sa fonction est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ASSURANCE ET SINISTRE.

Au cours de l'année il y a eu:

- un sinistre en novembre 2023 effraction des caves 3-4-13-14-15. Ce sinistre a été déclaré à l'assurance.
- Il y a un sinistre dégâts des eaux en mai 2024 sur une arrivée d'eau entre le 1er étage Madame Brunengraber et le 2ème étage Monsieur Gathy.

La copropriété est assurée auprès de AXA. La prime est de 7.269,18 € pour un capital assuré de 6.816.882,83 € à l'ABEX 1032. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois).

La franchise actuelle est toujours la franchise légale de +/- 310 euros. Le syndic rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 novembre 2020 avait décidé de ne pas déclarer les sinistres en-dessous d'un montant de 500 €.

L'Assemblée avait également décidé d'imputer la franchise légale en privatif en cas de tuyauteries horizontales privatives enfuies dans le sol. De même si la responsabilité est établie, la franchise est imputée en privatif..

8. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

Il n'y a actuellement pas de contentieux.

9. ELECTIONS STATUTAIRES.

Conseil de copropriété: L'article 3.90 du livre 3 du code civil prévoit, dans toutes les copropriétés de plus de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété lors de l'assemblée générale. Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Vérificateur aux comptes: L'article 3.91 du livre 3 du code civil « l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété » La mission de ce commissaire aux comptes est donc de vérifier la gestion financière du syndic ce qui implique qu'il doit pouvoir, pour opérer les vérifications qui s'imposent à lui, avoir accès aux documents comptables. Cette mission de contrôle doit être accomplie avant la tenue de l'AG annuelle au cours de laquelle les comptes devraient être approuvés.

Le syndic : L'article 3.89 du livre 3 du code civil prévoit, que le syndic est nommé par l'assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge. En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans. Il est cependant renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale



9.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024/2025 (01.02.2024 AU 31.01.2025)

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités fixées dans les statuts.

Madame TARASOVICI se propose comme vérificateur aux comptes allant du 1er février 2024 au 31 janvier 2025. Madame TARASOVICI signale qu'elle ne veut plus le faire gratuitement car elle est indépendante et la vérification lui prend 2 à 3 jours. Elle propose un forfait de 500 € HTVA. L'Assemblée approuve le montant.

Sa candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic. Son rôle premier est de faire le relais entre le syndic et les autres copropriétaires. En effet, il n'est pas toujours simple de discuter et communiquer avec l'ensemble des copropriétaires. Le conseil de copropriété n'a pas pouvoir de décision mais peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété sortant mais rééligible, Monsieur DUSQUENE, Madame TARASOVICI, Madame MOENS et Monsieur BLANC se proposent leur candidature.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.3. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT.

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "The Keys Management" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété.

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale de juin 2025 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX

Sauf dérogation, les passoires énergétiques qui consomment plus de 275 kWh par m2 par an ne seront plus autorisées en Région de Bruxelles-Capitale d'ici 2033. Il s'agit actuellement des logements de classe énergétique F ou G. La nouvelle réglementation PEB qui sera en vigueur à partir de 2033 à Bruxelles et qui imposera de lourdes amendes (allant jusqu'à plus de 30 000€ / 100m2) pour les biens affichant un score F ou G.

D'ici 2033, tous les logements devront au moins atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit ne pas consommer plus de 275 kWh/(m².an), ce qui correspond actuellement aux plus mauvaises classes énergétiques F et G.

A terme, d'ici une vingtaine d'années, il s'agira d'atteindre un objectif PEB 150, c'est-à-dire qu'aucun logement ne consomme plus de 150 kWh/(m2.an). Les logements aujourd'hui en classe énergétique D ou E ne seraient alors plus autorisés. Un certificat PEB devra être réalisé pour tous les logements pour le 1er janvier 2031. C'est le certificat de performance énergétique (PEB) qui détermine le niveau théorique de consommation d'énergie d'un logement. Jusqu'à présent obligatoire uniquement en cas de vente ou de location, il devra être établi pour tous les logements, y compris ceux occupés par leur propriétaire. Le certificat PEB permet de connaître la qualité énergétique du logement et les travaux à prévoir pour atteindre les objectifs de performance énergétique.

Afin d'assurer des certificats de qualité, Bruxelles Environnement augmentera les contrôles réguliers du travail des certificateurs PEB. Pour les copropriétés, il est prévu que l'association des copropriétaires (ACP) désigne un expert PEB qui établira tous les certificats PEB manquants et mettra à jour les certificats PEB déjà établis si nécessaire. Cet expert PEB fournira ensuite au syndic et à l'ACP un document qui présentera les travaux à effectuer sur les parties communes (toiture, façades, ...).

10.1. ETAT DU DOSSIER RÉNOVATION DES TERRASSES. ET DE LA FAÇADE

Le syndic est passé le 1er juin 2023 avec Monsieur Claude Pottier du bureau d'atelier D'architectes MEDORI.

Celui-ci a remise un rapport.

Isolation thermique:

Au niveau de l'isolation thermique, il signale que le bâtiment date de 1984 et comporte plus que probablement une isolation dans la coulisse à l'arrière du parement de brique. Il est toutefois possible d'envisager d'isoler les façades avant et arrière avec une isolation de 14cm. Avec des briquettes sur isolant pour l'avant et un crépi pour l'arrière.

Terrasses:

Les terrasses sont constituées d'une dalle de béton, d'une chape de pente, d'une étanchéité bitumineuse et de dalles 30x30 sur plots.

Les garde-corps ne sont plus aux normes.

Il y a un phénomène de carbonatation au niveau des bétons provoqué par l'eau qui fait gonfler les armatures du béton et les fait éclater. Les armatures manquent d'enrobage en béton. Elles sont donc plus vite attaquées par l'eau.

Il a été constaté un problème d'étanchéité des terrasses mais concentré à 2-3 endroits spécifiques dont notamment au droit des joints de reprise des dalles et défauts aux amorces de récolte des eaux.

L'Assemblée du 26 juin 2023 sous les conseils de l'architecte avait mandaté le conseil de copropriété afin de désigner un entrepreneur pour la purge des éléments instables ainsi que le traitement des fers à béton. Ce travail a été réalisé par la société Dr Vertical. Un produit antirouille a été placé également.

Le conseil de copropriété souhaite encore un peu attendre avant d'entamer la rénovation de la façade. C'est pourquoi ce point est remis à une Assemblée Générale ultérieure.

10.1.1. DÉCISION DE MANDATER UN ARCHITECTE POUR LE MANDAT D'ÉTUDES ET LES APPELS D'OFFRES POUR LA RÉNOVATION DES TERRASSES EN VUE DE L'ASSEMBLÉE DE JUIN 2025.

Le recours à un architecte permet:

- Une bonne conception avec des matériaux adaptés.
- Un avis neutre. Les entrepreneurs remettront offre sur un métré défini et complet. Les devis seront donc facilement comparables.
- Une sécurité: il s'occupera de la bonne exécution de son cahier des charges par l'entrepreneur.
- Il pourra aider pour une demande de permis d'urbanisme.

Phase d'Etude

Honoraires architecte : forfait de 4000 €+tva, soit 4.840 € TVAC

Phase Réalisation

Honoraires : 7% HTVA du coût des travaux décidés lors de l'AG

La proposition de faire appel à l'architecte afin de préparer le dossier pour juin 2025 est soumise aux votes.

L'Assemblée souhaite réaliser les travaux mais souhaite d'abord attendre afin de reconstituer le fonds de réserve avant de ré avancer dans ce dossier.

Majorité des 2/3	Oui	890,00	10,74 %
	Non	7 393,00	89,26 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond		
Non	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



10.2. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le toit offre une surface de +/- 800 m²

La consommation actuelle en électricité : 51.293 kWh/an

La Facture énergétique actuelle des communs : 17.950 €/an (au prix unitaire de 35 c€/kWh).

L'Assemblée du 26 juin 2023, avait mandaté la société DEPLASSE & ASSOCIES afin de procéder à une étude de Faisabilité photovoltaïque et de pouvoir déterminer ce qui convient le mieux à la copropriété pour le prix de 2.000 € HTVA

La mission comprenait:

- Visite sur site, déplacement inclus
- Les besoins du client
- Les possibilités actuelles du bâtiment (puissance disponible, situation en copropriété éventuellement,...)
- Les technologies pouvant répondre aux attentes compte tenu de la situation particulière du bâtiment
- Les implications sur site
- L'évaluation des options de financement
- L'évaluation budgétaire des travaux
- Etablissement d'un rapport sous format PowerPoint
- Réunion de présentation du rapport (max.1h)
- L'évaluation de l'intérêt de la mise en place d'une communauté d'énergie.

Cette étude de faisabilité a été réalisée en novembre 2023 et a été présentée au conseil de copropriété.

Celle-ci permet de valider les choix techniques à réaliser, de manière à pouvoir réaliser sur base de ces choix une mission d'engineering classique (rédaction des clauses techniques, appel d'offre, suivi de chantier). Sous réserve d'une étude de faisabilité structurelle.

La décision de procéder au placement de panneaux solaires est soumise aux votes:

POUR: 6213/8283èmes soit 75,01 %

CONTRE: 2070/8283èmes (Gathy: 890 - Duby: 184 - Block: 194 - Tassin/Hussin: 540 - Van Den Daelen: 262) soit 24,99 %

La décision de placer des panneaux solaires est acceptée à la majorité des 2/3

L'Assemblée demande de clarifier les majorités 2/3 et 4/5 pour les panneaux photovoltaïque. Si les 2/3 est bonne. Si la majorité des 2/3 est confirmée par le syndic, une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée courant du 3ème trimestre 2024.

L'Assemblée s'interroge sur la façon de revendre les certificats verts en copropriété. Faut-il créer une société ? Le syndic se renseignera et en informera les copropriétaires



10.2.1. DÉCISION DE PLACER DES PANNEAUX SOLAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ QPOWER - SOLUTION 82 PANNEAUX - BUDGET 45.000 € HTVA

Monsieur LAURO de la société QPOWER est présent à l'Assemblée et présente son projet..Il signale que la copropriété est en 3 x 220 V donc il faut mettre des onduleurs monophasés.

QPOWER a fait une proposition avec 82 panneaux afin de rester sous la barre des 36 kWcrête et ainsi recevoir 1,953 certificats verts par Mégawatt produit.

Ils mettent des panneaux JINKO.

QPOWER a fait quelques remarques sur le scénario 2 de Deplasse & Associés. :

- L'alimentation est en 3x230V et non pas en 3x400V !!!!!!!!
- Il faut donc 6 onduleurs monophasés (mais la production sera inférieure à cause de l'écrêtage) ou 3 onduleurs triphasés Solaredge HDC qui donne du 3x230V
- 1 seul onduleur est proposé par Deplasse car ils ont considérés du 3x400V
- il n'y a pas la marque des panneaux ni celle de l'onduleur
- les panneaux sont placés est-ouest alors qu'il est possible de les placer tous vers le sud, ce qui est meilleur pour la production
- le temps pour le retour sur investissement est vraiment surestimé
- le prix pour les fixations est surprenant (trop faible) car il faut la structure en alu pour poser les panneaux et un lestage important pour résister au vent

Il y a un optimiseur par panneau.

Les onduleurs sont garantis 12 ans et les panneaux 10 ans. Les panneaux sont posés sur la plate-forme et lestés. Le poids fait 19kg au m² et est réparti sur toute la surface..

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.2. DÉCISION DE PLACER DES PANNEAUX SOLAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ QPOWER - SOLUTION 120 PANNEAUX - BUDGET 60.000 € HTVA

QPOWER a effectué une proposition également avec 120 panneaux et 30 KVA de puissance d'onduleurs afin de ne pas devoir placer une armoire de découplage (12000 à 15000 euros) et ainsi recevoir 1,016 certificats verts par Mégawatt produit.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.3. DÉCISION DE PLACER DES PANNEAUX SOLAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ DS POWER - 85 PANNEAUX - BUDGET 45.000 € HTVA

Monsieur Raphaël Van Cutsem de la société  est présent à l'Assemblée et présente son projet..

Budget 37.996,34 € €. Placement de 75 panneaux Jinko

DS Power qui propose le placement de 75 panneaux atteignant une production de 36.046 kWh/an.

Le bilan financier :

- Investissement : 37.996,34 €
- Rentabilité annuelle 12.571 €
- Temps de retour : 3 années
- Gain cumulé sur 10 ans: 85.476 €
- Gain cumulé sur 25 ans : 204.633 €

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.4. DÉCISION DE PLACER DES PANNEAUX SOLAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ XXX - BUDGET XXX €

Néant

10.2.5. FINANCEMENT DES TRAVAUX.



10.2.5.1. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX EN FONDS PROPRE PAR LE FONDS DE RÉSERVE.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.5.2. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX PAR LE RECOURS À UN EMPRUNT.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.6. DÉCISION DE MANDATER LE SYNDIC POUR LA GESTION DES CERTIFICATS VERTS.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.7. DÉCISION DE L'IMPUTATION DES CERTIFICATS VERTS.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.7.1. IMPUTATION DES CERTIFICATS EN DÉDUCTION DES FRAIS.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.7.2. IMPUTATION DES CERTIFICATS EN FONDS DE RÉSERVE.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.7.3. IMPUTATION DES CERTIFICATS 50% EN FONDS DE RÉSERVE ET 50% EN DÉDUCTION DES FRAIS.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.2.8. MODE DE RÉPARTITION AVEC ISTA DES ÉCONOMIES QUI SERONT RÉALISÉES.

Aujourd'hui, la copropriété donne les factures d'électricité et ISTA réparti ces factures sur base de la consommation des compteurs 5KWH) privés.

A l'avenir, avec des panneaux photovoltaïques, le syndic ^{fixe} le prix unitaire de l'électricité (factures du compteur Sibelga (€) divisé par la consommation électrique du compteur Sibelga (kWh)), puis ISTA appliquera ce prix unitaire de l'électricité sur la consommation électrique (kWh) des compteurs privés sur base des relevés effectués par ISTA.

Ce point est suspendu jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu au cours du 3T2024.

10.3. BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE



10.3.1. NOUVELLE RÉGLEMENTATION À PARTIR DU 1ER JANVIER 2025.

L'arrêté du 29/09/22 de la région BXL capitale qui impose :Cet arrêté reprend l'obligation de faciliter l'installation d'un point de recharge pour les propriétaires de parkings qui ont un véhicule électrique pour les parking soumis à un permis d'environnement (10 places et plus)

- Tout utilisateur d'un véhicule électrique doit installer une borne de recharge sur son emplacement de parking pour le 01/01/25 au plus tard.
- Toute personne qui fait l'acquisition d'un véhicule électrique après le 01/01/25 doit pouvoir installer une borne sur son emplacement dans un délais raisonnable (+/- 3 mois, nécessite la mise en place d'une infrastructure).

L'interdiction en copropriété de raccorder une borne à un compteur privatif (publication Sibelga du 01/06/2023). En effet, l'installation de bornes de recharge dans un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements nécessite d'anticiper l'ensemble des besoins des habitants de l'immeuble à moyen et long terme. Le placement d'une borne de recharge individuelle directement sur le compteur d'appartement est interdit car cela pourrait engendrer un dépassement de la puissance disponible de l'immeuble.

Dès lors, il faut une solution collective.

Il faut donc préparer un plan d'actions:

- Analyser les besoins en matière d'infrastructure
- Capacité actuelle de connexion du réseau
- Modèle de coopération choisi
- Estimation du coût

La recommandation est d'aller vers une installation commune et de faire faire une prévention incendie.

10.3.2. PROPOSITION DE LA SOCIÉTÉ BELCHARGE - TIERS INVESTISSEUR.

Le projet de BELCHARGE:

- Installation électrique collective gratuite
- Bornes de recharge privatives
- Sécurité et conformité
- Maintenance technique
- Aucune gestion administrative

BelCharge finance l'entièreté de l'infrastructure électrique. L'utilisateur paie le prix de sa borne et le service BelCharge, en plus du prix de l'électricité. Les copropriétaires non concernés ne doivent rien investir et pourront rejoindre la solution BelCharge le jour où ils passent à l'électrique.

- Coût de la borne avec raccordement 2.990 € HTVA soit 3.169,40 TVAc
- Prix de l'électricité + 0,19 KWH HTVA soit 0,23 KWH TVAc

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	930,00	100,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



10.3.3. PROPOSITION DE LA SOCIÉTÉ QPOWER - BUDGET 25.000 € HTVA

Prix: 22.064,40 € HTVA

Placement d'un gestionnaire de charge intelligent Smart Master Pro qui permet de répartir la puissance disponible entre les bornes de recharge en fonction de la demande

QPower installe des bornes Wallbox pour ceux qui désirent un point de charge. Pour les copropriétaires dont l'employeur finance l'installation, il est possible de placer la borne requise par l'employeur et d'envoyer les infos de recharge vers la plateforme de l'employeur.

L'installation peut même être faite par le partenaire de l'employeur. Qpower doit juste paramétrer la borne sur le Smart Master Pro.

L'installation prévoit placement d'un bouton poussoir aux entrées du parking afin de pouvoir couper toutes les bornes de recharge en cas d'incendie

L'installation est prévue pour l'installation d'environ 20 bornes. Elle doit d'abord être financée en commun ensuite lorsqu'un copropriétaire souhaite placé une borne, il rembourse 1/20ème de l'installation commune.

Le prix de la borne est plus ou moins 2.100 €.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	930,00	100,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10.3.4. PROPOSITION DE LA SOCIÉTÉ WATT IS LOVE - BUDGET XXX € HTVA

Ce projet se base sur un total de 24 bornes de recharge, à installer graduellement et en fonction des demandes des utilisateurs qui se présenteront

Il s'agit de bornes de la marque METRON avec câble attaché: triphasées avec une puissance possible maximale de 22kW (3 x 32A)

L'armoire murale frais communs aux garages - coût 4.992 € HTVA

Le câblage varie entre 459 € et 1583 € HTVA suivant le nombre de mètres. Coût privatif

Installation de la borne: 1.685 € HTVA - Coût privatif

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	744,00	80,00 %
	Non	186,00	20,00 %
	Voix exprimées	930,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame VAN GAMEREN Valentine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame MOENS Magalie - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Monsieur CSEKO Arpad - SRL DOSIN GILLES		
Non	Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Mesdames BURTAUX - LEPAGE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3.5. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX.

Le fonds de réserve est au 3 juin 2024 de 10 271,72 €.

10.3.5.1. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX EN FONDS PROPRE. PAR LE FONDS DE RÉSERVE

La copropriété décide de financer les travaux par un appel de fonds de réserve de 6.000 € en quotités garage.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10.3.5.2. DÉCISION DE FINANCER LES TRAVAUX PAR UN EMPRUNT.

Le syndic signale que la copropriété doit décider du montant à emprunter et de la durée.

Elle doit donner mandat au syndic pour la signature de la convention de crédit et au conseil pour le choix de l'institution financière.

Le syndic indique les conditions à remplir pour une demande de financement. Les taux actuels sur 10 ans sont entre 5 et 6 %/o. Deux banques acceptent actuellement le financement pour les copropriétés : Belfius et Triodos.

La KBC fait aussi des prêts mais pour un montant de 100.000 euros pour 20 lots la durée maximal est de 5 ans. De plus tous les lots sont obligés de participer.

- 2 derniers bilans;
- PV des 2 dernières AG;
- Liste des copropriétaires et leur quote-part dans la copropriété ;
- Liste des copropriétaires présentant un retard de plus de 180 jours ou faisant l'objet d'une procédure à l'amiable ou judiciaire en cours
- Photo récente de l'immeuble ;
- Devis pour les travaux ;
- Liste des copropriétaires participant au crédit ;
- Montant du prêt souhaitée ;
- Durée en mois souhaité ;
- But du prêt ;
- Fonds propres investis ;

De plus les copropriétaires ne doivent pas avoir d'arriérés de charge.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	8 283,00	100,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10.4. DÉCISION DE REMPLACER LES RÉPARTITEURS ET COMPTEURS D'EAU. OFFRE DE ISTA.

Les répartiteurs et compteurs ont une durée de vie de 10 ans. Ceux de la copropriété ont 9 ans. Si certain tombent en panne ont ne sait pas les remplacer car il y a des scellés. Les consommations de la personne concernée ne seront pas enregistrées et un forfait sera alors comptabilisé sur base des consommations antérieures.

Ista a remis une offre pour le remplacement des répartiteurs et des compteurs d'eau.

- Répartiteurs: 6 €/pièce HTVA (118 pièces)
- Compteur eau froide 11,80 €/pièce HTVA (27 pièces)
- Compteur eau chaude 11,80 €/pièce HTVA (26 pièces)

Le prix comprend le relevé mensuel des compteurs et le décompte annuel.

Actuellement, les prix sont:

- Répartiteurs: 9,87 €/pièce HTVA
- Compteurs eau froide: 23,49 €/pièce HTVA
- Compteurs eau chaude 23,49 €/pièce HTVA

L'Assemblée souhaiterait plus d'éclaircissement et savoir si les répartiteurs actuels sur location ou achat. Pourquoi les nouveaux seraient moins chers.

Le conseil va se renseigner auprès d'ISTA pour la prochaine Assemblée Générale. ce point est reporté à une année ultérieure.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	8 283,00	100,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELLEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10.5. DÉCISION D'UNIFORMISER DE L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR ET DE REMPLACER LES 8 ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS RESTANT PAR LE MODÈLE IPERI. OFFRE WRZESINSKI. BUDGET 2.350 € HTVA.

Le syndic a demandé à la société WRZESINSKI une offre pour harmoniser l'éclairage extérieur.de l'allée.

Il propose 4 modèles de luminaires différents, avec le prix à la pièce.

Il y a 8 appareils à prévoir.

Pour la main d'œuvre ils travaillent en régie au tarif de 58 € HTVA de l'heure. Il estime +/- à 500 € HTVA la main d'œuvre.

Ils partent sur base que le câblage est en bon état.

La marque proposée est SLV.

Modèle 2 : IPERI : 8 luminaires - 2.350 € HTVA

La proposition de remplacer l'éclairage extérieur est soumise aux votes.

Majorité des 2/3	Oui	540,00	6,52 %
	Non	7 743,00	93,48 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame TASSIN - HUSSIN Annick		
Non	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVICI Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. POINTS DEMANDÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES

11.1. DEMANDE DE RÉDUIRE FORTEMENT LES BRUITS DE FERMETURE DE LA PETITE PORTE D'ACCÈS AU JARDIN À CÔTÉ DES BOÎTES AUX LETTRES (M. GATHY)

L'Assemblée demande de rajouter dans l'avis avec la demande de fermer les portes entre les garages et les caves, le point de faire attention de fermer le portail doucement.

11.2. DEMANDE DE CHANGEMENT DES CODES D'ACCÈS AU GARAGE PAR LA PETITE PORTE À CÔTÉ DE LA PORTE DE GARAGE. (M. GATHY)

Monsieur Dusquene a changé le code de la petite porte le vendredi 31 mai 2024.

11.3. RESPECT DU ROI: RAPPELER AUX RÉSIDENTS QUE LE JARDIN EST UN LIEU DE REPOS ET QUE LES RÉUNIONS ET BARBECUES ET LES JEUX D'ENFANTS SONT INTERDITS. (M. GATHY)

Malgré le rappel fait lors de l'Assemblée du 26 juin 2023, les occupants ne respectent toujours pas le règlement d'ordre intérieur. Il est demandé à chaque propriétaire de faire un rappel à ses locataires. L'Assemblée rappelle également l'interdiction de réaliser des barbecue. Le conseil essaiera également d'être attentif au respect des occupants dans la copropriété.

11.4. NETTOYAGE (M. GATHY)

M. GATHY signale que les vitres dans la cage d'escalier sont sales et que dans les garages et le couloir des caves il y a de nombreuses toiles d'araignées ou de poussière.

[Signature]

11.5. GESTION DES POUBELLES. DEMANDE DE TRAVAILLER AVEC DES CONTENEURS. (M. CSEKO)

Monsieur CSEKO demande s'il est possible de travailler avec des poubelles conteneurs.

Le syndic indique que le prix à la location est de 1,25 € HTVA/semaine pour la location d'une poubelle grise. Pour les bleus et jaunes c'est gratuit.

Le syndic est allé dans l'immeuble avec un responsable de BXL - propreté qui signale qu'il n'y a pas de local conforme.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété afin d'étudier le projet.

11.6. SOLUTION À TROUVER PAR LE CHAUFFAGISTE AU NIVEAU DES ÉCOULEMENTS DANS LE GARAGE. (MME BURTAUX)

Madame BURTAUX fait remarquer que le chauffagiste n'a toujours pas réussi à solutionner le problème d'eau dans sa salle de bain (trop chaud ou trop froid) et l'écoulement d'eau sur sa place de parking venant du tuyau de cheminée menant vers l'extérieur. Il y a de la condensation qui se forme et qui coule entre les joints.

Le syndic indique qu'il a bien signalé le problème auprès du chauffagiste CHD. celui-ci devrait venir début juillet 2024.

L'Assemblée mandate le conseil pour un budget maximum de 2.000 € afin de trouver des solutions avec les corps de métiers adéquats.

12. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

La nouvelle loi du 18 juin 2018 impose de faire un appel de fonds de réserve minimum de 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent sauf si au 4/5 des voix la copropriété décide de ne pas en faire. Soit pour la copropriété un montant de 3.453,36 € (5% de 69.067,33 €) pour l'ensemble de la copropriété.

Pour l'année 2023/2024 (01.02.2023 au 31.01.2024), l'Assemblée a fait des appels de 500 €/trimestre soit un total de 6.000 € pour l'année.

L'Assemblée décide de faire des appels de fonds de réserve mensuel de 1.166,67 € /mois soit un total de 14.000 € pour l'année 2024/2025 (du 01.02.2024 au 31.01.2025).

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	8 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame & Monsieur DUBY & BEAUFFAUX Gérald & Sandrine - Monsieur VAN GAMEREN Nicolas - Madame TARASOVIC Milica Natacha - Madame & Monsieur GATHY - STEKELENBURG Raymond - Monsieur DE SAUVAGE Albert - Madame MOENS Magalie - Madame TASSIN - HUSSIN Annick - Madame BRUNENGRABER Béatrice - Madame GHENNE Dorine Anne - Madame VAN DEN DAELEN Céline - Madame ARORA Varun - Madame & Monsieur MENASSE J & R - Monsieur DUQUESNE L-P - Mesdames BURTAUX - LEPAGE - Monsieur BLOCK Fabrice - Monsieur CSEKO Arpad - Madame VAN GAMEREN Valentine - SRL DOSIN GILLES		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DIVERS - TOUR DE TABLE (NON SOUMIS À VOTES)

1) Demande de M. Fabrice Draps :

Il a constaté que l'immeuble n'est pas équipé d'une hiérarchie de cylindres, ce qui crée des gros trousseaux de clés.

Il souhaiterait n'avoir qu'une seule clé.

L'avantage serait de ne pouvoir avoir que une clé « commune » selon les propriétaires des lots (app avec ou sans garage). Les clés des appartements resteraient totalement personnelles. Pour le syndic, c'est pratique, un passe partout.

Porte à rue : 3 cylindres (un piéton « sonnettes », un accès carrossable, un porte garage),

Sous-sols : 2 cylindres (par colonnes app),

RdC : 2 cylindres (par colonne app)

+/- 23 appartements -> 46 clés.

Ce point sera remis à une prochaine Assemblée Générale de juin 2025

2) Madame Burtaux demande de revoir la fermeture les portes coupe-feu qui vont du rez vers les caves.

3) l'Assemblée demande au syndic de faire un avis demandant de fermer la porte entre les garages et les caves à double tour, de ne pas bloquer les portes avec des cales, de ne pas claquer le petit portail à côté des boîtes-aux-lettres et de ne pas éteindre l'éclairage extérieur.

14. FIXATION DE L'ASSEMBLÉE DE JUIN 2025.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au lundi 2 juin 2025..

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:00.

