

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

Résidence « KONKEL »

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 octobre 2021.

1. Accueil et signature du registre des présences, remise des procurations.

Présents/Aanwezigen: Ramsay, Berckmans, Guillaume, Hogge, Scoubeau, Perrard, Lopatchenko, Broekaert, Marto-Noël, Van Houtvin, Jadot, Masetti, Anagnostopoulou, Dooms, Buekenhout, Zarrella, Nicaise, D'Have (Beauwens), Aerts-Bastin, Houde, Haak, Pluvinage, Heddebaut, Quinet, Lambay-Denys, Tielemans, Jadot et Everaerts.

Procuration/Volmacht:

Broekaert-De Roost, Zabinski, Vandevoorde, Goffart, Damsin, Melkebeke et Thieffry.

Validité de l'Assemblée Générale : quorum des propriétaires présents et représentés.

Quotités : 5.327/10.000

Propriétaires: 35/68

L'Assemblée Générale est valablement constituée.

Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée.

Président : Monsieur Pluvinage.

Secrétaire de l'Assemblée: le syndic, Gestion Com-For

2. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2019-2020.

OUI : 5.024 /10.000

NON : 153/ 10.000

ABS : 150/10.000 (Beauwens)

Nom des personnes ayant voté NON : Lambay-Denys

Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2020-2021.

OUI : 5.024 /10.000

NON : 153/ 10.000

ABS : 150/10.000 (Beauwens)

Nom des personnes ayant voté NON : Lambay-Denys

Décharge au syndic et au commissaires aux comptes.

OUI : 5.024 /10.000

NON : 153/ 10.000

ABS : 150/10.000 (Beauwens)

Nom des personnes ayant voté NON : Lambay-Denys

Remarques : L'assemblée donne décharge à l'ancien syndic, GTI sprl – Monsieur Herman pour ses comptes et sa gestion qui s'est achevée le 30/03/2021. Les membres du Conseil de Copropriété tiennent cependant à faire remarquer à l'ancien syndic que les travaux de remplacement des chaudières (travaux réalisés en 2020-2021) auraient dû être soumis à l'approbation préalable d'une assemblée générale extraordinaire. (même si il y avait un certain degré d'urgence) L'ampleur de ces travaux occasionnent actuellement une perte d'environ 12.500,00 EUR au Fonds de Réserve de l'immeuble. (sans tenir compte des travaux non encore finalisés à ce jour)

Les comptes de 2020-2021 sont approuvés par les commisaires aux comptes sous réserve de vérification par le nouveau syndic de l'imputation des frais privatifs ainsi que des frais liés aux charges de la loge de conciergerie (Solde Broekaert-De Roost)

3. Présentation et Approbation d'un budget de Fonctionnement pour 2022

OUI : 5.005 /10.000

NON : 172/ 10.000

ABS : 150/10.000 (Beauwens)

Nom des personnes ayant voté NON : Masetti

Le budget proposé est de 166.193,21 EUR pour couvrir les frais de fonctionnement.

Les fonds de réserve seront alimentés à concurrence de 10.000,00 EUR pour alimenter le fonds de Réserve « Toiture » et de 40.000,00 EUR pour alimenter le fonds de réserve « Travaux »

4. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un comissaire aux comptes. Benoeming van de raad van mede-eigendom en een commissaris van de rekeningen.

Président : Monsieur Pluvinaige

OUI : 4.853/10.000

NON : 0/ 10.000

ABS : 474 (Haak, Everaerts et D'Have)

Nom des personnes ayant voté NON : Néant.

Assesseur : Heddebaut

OUI : 5.177 /10.000

NON : 0/ 10.000

ABS : 150/10.000 (D'Have)

Nom des personnes ayant voté NON : Néant

Assesseur : Van Houtvin

OUI : 5.024 /10.000

NON : 153/ 10.000

ABS : 150/10.000 (D'Have)

Nom des personnes ayant voté NON : Lambay-Denys

Commissaire aux comptes : Tielemans

OUI : 5.177 /10.000

NON : 0/ 10.000

ABS : 150/10.000 (D'Have)

Nom des personnes ayant voté NON : Néant

Commissaire aux comptes : Broekaert

OUI : 4.364 /10.000

NON : 813/ 10.000

ABS : 150/10.000 (D'Have)

Nom des personnes ayant voté NON : Noel, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Denys-Lambay, Everaerts.

5. Divers problèmes soulevés par les participants par écrit :

5.1. **Maintien d'un(e) concierge au sein de l'immeuble.**

OUI : 3.755/10.000

NON : 1.104/10.000

ABS : 468/10.000 (Buekenhout, Melkebeke, Masetti)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Haak, Lambay-Denys, Everaerts, Van Houtvin, Vandevoorde, Goffart.

5.2. **Mise en concordance de l'acte de base et des statuts de la Copropriété.**

OUI : 3.879/10.000

NON : 1.014/ 10.000

ABS : 434/10.000 (Everaerts, Lopatchenko, Tielemans)

Nom des personnes ayant voté NON : Haak, Guillaume, Noël, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Masetti.

Remarques : l'assemblée mandate les membres du Conseil de Copropriété en vue de constituer un groupe de travail qui examinera les textes déjà préparés par un avocat mandaté par l'ancien syndic. Ce groupe de travail présentera ses conclusions lors de la prochaine assemblée générale de 2022. (Conformité des statuts avec les dispositions légales édictées par la nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1/09/2021)

5.3. **Remplacement des calorimètres actuels par des calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquence.**

OUI : 4.100/10.000

NON : 935/ 10.000

ABS : 292/10.000 (Everaerts, Tielemans)

Nom des personnes ayant voté NON : Guillaume, Heddebaut, Broekaert, Broekaert-De Roost, Masetti et Thieffry.

Remarques : l'assemblée mandate le syndic en vue de la mise en œuvre de cette mesure. Les travaux de placement des nouveaux calorimètres et compteurs d'eau à radio-fréquence seront réalisé lors du relevé annuel.

5.4. **Coupure du chauffage pendant l'été.**

OUI : 2.685/10.000

NON : 2.150/ 10.000

ABS : 492/10.000 (Aerts, Masetti, Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Pluvinage, Zabinski, Damsin, Scoubeau, Berckmans, Quinet, Everaerts, Anagnostopoulou, Hogge, D'Have, Heddebaut, Broekaert, Broekaert-De Roost et Thieffry.

Remarques : l'assemblée décide de procéder à la coupure du chauffage durant la période suivante : 15 juin au 15 septembre de chaque année.

**5.5. Rappel du respect du ROI pour tous les occupants de l'immeuble.
Pénalité à déterminer en cas de non-respect de celui-ci.**

Le syndic avec l'aide des membres du Conseil de Copropriété présentera à l'ordre du jour de la prochaine AG un projet de Règlement d'Ordre intérieur qui soit conforme avec les nouvelles dispositions du code civil ! (Art 577 du code civil)

5.6. Interdiction de fumer sur les terrasses et pénalité à déterminer en cas de non-respect de cette interdiction.

Les occupants d'un appartement sont libres de fumer chez eux ou sur leur terrasse. Il s'agit de la vie privée de chacun !

5.7. Changement de société qui s'occupe de l'entretien du jardin.

OUI : 1.858/10.000

NON : 2.862 / 10.000

ABS : 607/10.000 (Hogge, D'Have, Tielemans, Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Pluvinalge, Zabinski, Damsin, Noël, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Nicaise, Everaerts, Anagnostopoulou, Van Houtvin, Vandevenorde, Goffart, Lopatchenko, Perrard, Heddebaut, Aerts, Masetti.

Remarques : Le syndic prendra contact avec le responsable de la société « La Serre Outil » afin d'examiner avec lui comment améliorer la qualité des prestations.

5.8. Rénovation des boîtes aux lettres et des portes d'entrées.

OUI : 1.056/10.000

NON : 3.497 / 10.000

ABS : 774/10.000 (Everaerts, D'Have, Dooms, Aerts, Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Haak, Pluvinalge, Zabinski, Guillaume, Scoubeau, Noël, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Lambay-Denys, Nicaise, Anagnostopoulou, Hogge, Van Houtvin, Vandevenorde, Goffart, Lopatchenko, Houdé, Perrard, Tielemans, Heddebaut, Masetti.

5.9. Installation d'une minuterie pour les éclairages des kots à poubelles.

OUI : 2.444/10.000

NON : 2.279/ 10.000

ABS : 604/10.000 (D'Have, Dooms, Tielemans, Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Pluvinalge, Zabinski, Scoubeau, Berckmans, Noël, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Quinet, Everaerts, Anagnostopoulou, Hogge, Heddebaut, Masetti.

5.10. Solution à trouver pour fermer les portes entre les garages et les caves.

Point à remettre à l'ordre du jour d'une prochaine AGO (lorsqu'il sera question du renouvellement du permis d'environnement pour lequel des portes coupe-feu RF 1h00 devront être installées)

**5.11. Demande de Madame CASES (appartement A3/131/C21-E41.55)
d'abattre le mur de séparation entre sa cuisine et son salon.**

OUI : 2.147/10.000

NON : 1.800/ 10.000

ABS : 1.380/10.000 (Zarella, Dooms, Tielemans, Broekaert, Thieffry, Aerts, Broekaert-De Roost, Masetti, Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Pluvinage, Zabinski, Guillaume, Scoubeau, Noël, Buekenhout, Melkebeke, Marto-Noël, Quinet, Lambay-Denys, Heddebaut.

Remarques : Il est rappelé à Madame Cases que ce mur est un mur porteur. Il est indispensable de s'adjointre les services d'un bureau d'étude spécialisé afin de garantir que la stabilité de l'immeuble ne sera à aucun moment mise en péril.

5.12. Installation d'un climatiseur avec une unité extérieure qui serait placée sur la petite terrasse du bas.

OUI : 2.036/10.000

NON : 1.902/ 10.000

ABS : 1.389/10.000 (Damsin, D'Have, Dooms, Tielemans, Broekaert, Broekaert-De Roost, Thieffry, Masetti)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Haak, Guillaume, Scoubeau, Lambay-Denys, Nicaise, Zarrella, Lopatchenko, Houdé, Heddebaut, Aerts, Ramsay.

5.13. Installation de panneaux photovoltaïque sur la toiture de l'immeuble.

OUI : 3.764/10.000

NON : 1.413/ 10.000

ABS : 150/10.000 (Ramsay)

Nom des personnes ayant voté NON : Haak, Guillaume, Everaerts, Lopatchenko, Houdé, Perrard, Tielemans, Aerts, Masetti.

Remarques : L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété en vue de présenter à l'ordre du jour de la prochaine réunion une étude de prix et de faisabilité concernant ces travaux.

5.14. Travaux réalisés dans le jardin de Madame et Monsieur Aerts-Bastin.

Le syndic a volontairement omis de mettre ce point au vote. L'acte de base de la Copropriété est relativement clair à ce sujet. Le jardin est privatif !

Vu les arguments avancés par Madame Aerts lors de la réunion, ce point sera à nouveau discuté avec les membres du conseil de copropriété.

5.15. Installation d'une vitrine commune regroupant les affiches « A Vendre / A Louer »

OUI : 2.106/10.000

NON : 2.267/ 10.000

ABS : 954/10.000 (Aerts, Ramsay, Pluvinage, Vandevoorde, Goffart,)

Nom des personnes ayant voté NON : Jadot, Zabinski, Damsin, Guillaume, Berckmans, Quinet, Lambay-Denys, Nicaise, Anagnostopoulou, Hogge, D'Have, Dooms, Lopatchenko, Heddebaut, Broekaert, Broekaert-De Roost et Thieffry

5.16. Recouvrement de créance. Mise en place d'une procédure ?

Remarques : L'assemblée approuve le document présenté pendant la réunion.
(Voir procédure en annexe.)

Le syndic appliquera à l'avenir cette procédure pour tout retard de paiement constaté après 30 jours d'échéance.

6. Renouvellement du mandat du Syndic «Gestion Com-For» pour une année?

OUI : 5.327 /10.000

NON : 0/ 10.000

ABS : 0/10.000

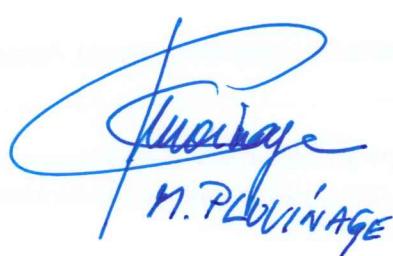
Nom des personnes ayant voté NON : Néant

7. Divers

Monsieur Pluvinage fait part à l'Assemblée du problème de stagnation des eaux de pluies dans le parc qui se trouve à l'arrière de l'immeuble. Il souhaite qu'une action soit entreprise avec le support des autres Copropriété qui jouxtent le parc auprès des autorités communales.

L'assemblée approuve cette démarche et charge le Président du Conseil de Copropriété de sa mise en œuvre.

La séance est levée vers 21h00



M. PLUVINAGE



D. TIELMANS