



Gestion Com-For srl
Av. des Mimosas, 42
Boîte 22
B-1150 BRUXELLES
T. 02/6 333 666

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

Résidence « COLOMBUS »
Residentie « COLOMBUS »

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 octobre 2023.
Verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 10 oktober 2023.

1. **Accueil et signature du registre des présences, remise des procurations.**
Onthaal en handtekening van de aanwezigen in het register en afgifte van de volmachten.

Présents/Aanwezigen: Haegeman, Martino, Hautecourt, Lenneberg, Ly-Sunnaram, Di Gesu, Dancu et Tutunaru ainsi que Sabrina Lovetere pour Elitis Property.

Procuration/Volmacht: Van Doren, Ots et De Vos.

2. **Validité de l'Assemblée Générale : quorum des propriétaires présents et représentés.**
Geldigheid van de Algemene Vergadering : quorum van de aanwezige eigenaars en volmachthouders.

Quotités/Quotiteiten : **7.280/10.000**
Propriétaires/Eigenaars : **15/22**

L'Assemblée Générale est valablement constituée.
De Algemene Vergadering is geldig samengesteld.

3. **Présidente de l'assemblée/Voorzitter van de vergadering :** Madame Hautecourt.
Secrétaire de l'assemblée/Secretaris van de vergadering : Le syndic, F.Wanlin.
4. **Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2022-2023.**
Voorstellen en goedkeuring van de rekeningen van het jaar 2022-2023.

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

Remarques/Opmerkingen :

Le commissaire aux comptes approuve les comptes sans réserve.
De rekeningcommissaris keurt de rekeningen.

Le syndic vérifiera la consommation électrique des compteurs communs
De syndicus zal de elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen controleren.

Le syndic vérifiera les indemnités « déménagements » (Martino)
De syndicus zal de verhuisvergoeding controleren.

Le commissaire aux comptes demande au syndic de joindre aux factures des gros travaux une copie du devis.

De rekeningcommissaris vraagt de syndicus een kopie van de prijs offerte in bijlage van de factuur te voegen (voor de grote werken)

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

Président/ Voorzitter : **Di Gesù.** Assesseurs/Assessors : **Hautecourt, Lenneberg et Dancu.**

Commissaire aux comptes/Revisor : **Ly-Sunnaram.**

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

6. Travaux à prévoir/Werken te voorzien :

- a. **Mise en conformité des cheminées pour le placement des chaudières à condensaion. / Nakoming van de schoorstenen voor het plaatsen van de condensatieketels ? Devis de Tytgat/Prijs offerte van Tytgat voor 42.086,05 EUR (déjà voté en AGE du 20/04/2023 / Alle gestemed in de BGAV van 20/04/2023)**

Financement de ces travaux ?

Financiering van deze werken ?

Proposition de / voorstel van :

- 25.000,00 EUR via le Fonds de Réserve/Via het Reservefonds.
- 17.000,00 EUR via deux appels/via twee oproepen.

Remarques/Opmerkingen :

Les propriétaires souhaitent d'abord obtenir un devis complet de la société Tytgat (devis qui reprend les appartement des derniers étages)

De eigenaren willen eerst een volledige offerte ontvangen van het bedrijf Tytgat (offre met de bovenste verdiepingen appartementen)

b. Porte des garages/Garagedeur.

b.1. Devis de VIPER DOORS pour le reconditionnement de la porte actuelle: 3.260,00 EUR HTVA / Prijs offerte van VIPER DOORS voor het reconditioneren van de poort: 3.260,00 EUR BTW excl.

Le reconditionnement consiste à remplacer intégralement les panneaux, les rails, les guidages et accessoires et à conserver le cadre, la porte piétonne, la motorisation, l'électronique de commande, les télécommandes et les ressorts de réserve. **Délai de livraison : 4 semaines.**

Het reconditioneren bestaat uit het volledig vervangen van de panelen, de rails, de geleidingen & accessoires en het behouden van het frame, de voetgangersdeur, de motorisering, de sturing, de reserveveren en de afstandsbedieningen. **Leveringstermijn : 4 weken**

OUI/JA : 5.105/7.280 (70,12%)	NON/NEEN : 2.175/7.280	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON: Van Doren		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

b.2. Placement d'une nouvelle porte / Plaatsing van een nieuwe poort:

ASSA ABLOY : 9.697,00 EUR HTVA

Délai de livraison / Leveringstermijn: 10-12 semaines / weken

FEREYN 1 (avec ressorts) : 11.697,00 EUR HTVA

Délai de livraison / Leveringstermijn : 13 semaines / weken

FEREYN 2 (sans ressorts) : 13.697,00 EUR HTVA

Délai de livraison / Leveringstermijn: 13 semaines / weken

OUI/JA : 2.175/7.280	NON/NEEN : 5.105/7.280	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON: Dancu, Tutunaru, Haegeman, Martino, Ots, Mittal Luv, Hautecourt, Ly-Sunnaram, De Vos et Di Gesù.		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

c. Point sur les mises en conformité imposées suite au renouvellement du permis d'environnement / Update over de situatie van de milieuvergunning.

c.1. Installation d'un système d'alarme pour le parking commun. (imposé suite à l'octroi du permis d'environnement) / Installatie van een alarmsysteem voor de gemeenschappelijke parkerplaats (opgelegd na verlening van de milieuvergunning)

Devis de/Prijsofferte van Ceppi : 46.698,71 EUR TTC (pour les 4 immeubles/voor 4 gebouwen)

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

Remarques/Opmerkingen :

Les propriétaires sont désireux de réaliser ce travail l'année prochaine dans la mesure du possible.
De eigenaren willen deze werkzaamheden indien mogelijk volgende jaar uitvoeren.

c.2. Réception de l'installation du système d'alarme par un organisme agréé / Conformiteit van de installatie van het alarmsysteem door een erkende firma.

Devis de/prijs offerte van Electrotest: 653,40 EUR TTC (pour les 4 immeubles/voor de 4 gebouwen)

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

d. Mise en place d'une procédure destinée à harmoniser l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques / Vaststelling van een procedure bedoeld om de installatie van laadstations voor elektrische voertuigen te harmoniseren.

d.1. Analyse de risque à réaliser pour l'installation de bornes de recharge privative dans le parking commun / Uit te voeren risicoanalyse voor het plaatsen van private laadpalen op de gemeenschappelijke parkeerplaats.

Devis de EF Safety / Prijs offerte van EF Safety : 1.877,92 EUR TTC (pour les 4 immeubles/voor de 4 gebouwen)

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

d.2. Installation d'un tableau commun permettant de couper l'alimentation électrique de toutes les bornes / Installatie van een gemeenschappelijk paneel om de stroomtoevoer naar alle laadstations af te sluiten.

(offre Ceppi en cours/offerte van Ceppi: 3.121,70 EUR) (pour les 4 immeubles/voor de 4 gebouwen)

Pas de vote sur ce point / Geen stemming op dit punt
D'abord faire réaliser l'analyse de risque / Vooral de risicoanalyse uitvoeren

d.3. Mise en place d'une indemnité forfaitaire de 200,00 EUR à charge du propriétaire qui fait installer sa borne (participation aux frais d'installation du tableau + frais de raccordement) / Vaststelling van een vergoeding van 200,00 EUR, te betalen door de eigenaar die zijn laadstation installeert. (bijdrage aan de installatiekosten van het paneel + aansluitingkosten)

Pas de vote sur ce point / Geen stemming op dit punt
D'abord faire réaliser l'analyse de risque / Vooral de risicoanalyse uitvoeren

d.4. Mise en place d'une indemnité forfaitaire de 125,00 EUR à charge du propriétaire qui fait installer sa borne (frais de gestion du syndic) / Oprichting van een vergoeding van 125,00 EUR, te betalen door de eigenaar die zijn laadstation installeert. (beheerkosten voor de syndicus)

Pas de vote sur ce point / Geen stemming op dit punt
D'abord faire réaliser l'analyse de risque / Vooral de risicoanalyse uitvoeren

e. Entretien régulier des toitures de l'immeuble / Regelmatig onderhoud van de daken van het gebouw.

Devis de Atou'Cordes/Prijsofferte van de firma Atou'Cordes: 1.270,50 EUR TTC/BTW inc.

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

Remarques/Opmerkingen :

Ce travail est à faire réaliser en janvier 2025 / Deze werk moet in januari 2025 uitgevoerd worden.

Le syndic demandera à la société de vérifier en même temps les solins en zinc ainsi que l'étanchéité des coupoles / De syndicus zal aan de firma vragen de waterdichtheid van de koepels en de zinken gootstukken ook controleren.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est indispensable que chacun entretienne régulièrement sa terrasse privative / De syndicus herinnert mede-eigenaars eraan dat het is heel belangrijk idereen regelmatig zijn privéterrass onderhoud.

f. Proposition de KONE de gérer en direct l'organisme de contrôle / Voorstel van KONE om het controleorganisme rechtstreeks te beheren.

Devis de KONE/Prijsofferte van KONE: 390,00 EUR / ascenseur / Lift HTVA / Zonder BTW

OUI/JA : 0

NON/NEEN : 7.280/7.280 (100%)

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: Dancu, Tutunaru, Haegeman, Martino, Ots, Mittal Luv, Van Doren, Hautecourt, Ly-Sunnaram, De Vos et Di Gesù.

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

g. Mise en conformité de nos équipements de sécurité / Naleving van onze veiligheidsuitrusting

Remarques/Opmerkingen :

Le syndic fixera un rendez-vous avec la société CEPPI afin de vérifier les travaux réalisés.
De syndicus zal een afspraak maken met de firma CEPPI om de uitgevoerde werken te controleren.

**7. Divers points soulevés par les participants :
Verschillende punten voorgelegd door de deelnemers :**

7.1. Alimentations électriques des garages privatifs via le compteur commun / Elektrische voorzieningen voor privégarages vanaf de gemeenschappelijke meter.

Remarques/Opmerkingen :

La Résidence Colombus n'est pas concernée/Residentie Colombus heeft hier geen last van.

7.2. Motos et remorques garées sur des emplacements communs / Motoren en aanhangwagens geparkeerd op gemeenschappelijke plaatsen.

Remarques/Opmerkingen :

Une remorque est présente sur l'emplacement réservé aux motos. Elle doit être évacuée.
Een aanhangwagen is aanwezig op de motorfietsen parkeerplaats. Het moet worden geëvacueerd.

Les motos ne peuvent pas être parkées sur les espaces communs.
Motoren mogen niet in de gemeenschappelijke ruimtes geparkeerd worden.

7.3. Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble/Vervanging van de ingang deur van het gebouw.

Ce point est reporté à l'ordre du jour d'une prochaine réunion / Deze punt zal op de agenda van een volgende vergadering vinden plaats.

7.4. Entretien des joints des hublots sur le toit / onderhoud van dakraamafdichtingen.

Voir point 6.e. / Zie punt 6.e.

7.5. Dégâts sur la peinture du hall d'entrée n° 64 / Beschadiging van de verf in inkomhal nr 64.

Remarques/Opmerkingen :

Les murs ont été nouvellement peints, c'est regrettable / De muren zijn nieuw geschilderd, wat jammer is.

7.6. Installation d'une minuterie sur la porte des garages. Installatie van een timer op de garagepoort.
(ouverte entre / open tussen 7h30-9h00 et/en 17h30-19h00)

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

8. Proposition du budget pour l'exercice 2023-2024 et alimentation du fonds de réserve /
Voorstellen van een budget voor het jaar 2023-2024 en voor het reservefonds

a. Budget prévisionnel 2023-2024 / Budget voor het jaar 2023-2024 : **53.500,00 €**

b. Alimentation du fonds de réserve / Oproep voor het reservefonds : **25.000,00 €**

9. Approbation du budget 2023-2024 et des provisions trimestrielles qui en découlent /
Goedkeuring van het budget 2023-2024 en van de driemaandelijksse provisies die er uit voortvloeien.

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

10. Renouvellement du mandat du Syndic « Gestion Com-For » pour une nouvelle année ?
Hernieuwing van het mandaat van de syndicus « Gestion Com-For » voor een nieuw jaar ?

OUI/JA : 7.280/7.280 (100%)

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

La séance est levée vers 20h00