



Gestion Com-For scrl  
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 13 octobre 2022.** **Verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 13 oktober 2022.**

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: Hautecourt, Ly-Sunnaram, Lo Vetere, Martino, Dancu, Schwagten, Di Gesù, Van Dooren, Lenneberg et Tutunaru.  
  
Procuration/Volmacht: Ots, Sen, Haegeman, Luv Mittal 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 : 8.875/10.000  
Propriétaires/Eigenaars : 18/21  
  
L'Assemblée Générale est valablement constituée.  
De Algemene Vergadering is geldig samengesteld.
3. Président de l'assemblée/Voorzitter van de vergadering : Di Gesù  
Secrétaire de l'assemblée/Secretaris van de vergadering : Le syndic, F.Wanlin
4. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2021-2022.  
Voorstellen en goedkeuring van de rekeningen van het jaar 2021-2022.

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	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.

**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.**

Présidente/ Voorzitter : Di Gesù

Assesseur/Assessor : Hautecourt

Commissaire aux comptes/Revisor : Di Gesù

**OUI/JA : 8.875/8.875 (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 condensation / Nakoming van de schoorstenen voor het plaatsen van de condensatieketels.** (vote à la majorité des 2/3, 2/3 van de stemmen)

OUI/JA : 0 **NON/NEEN : 8.875/8.875 (100%)** ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: tous les propriétaires/alle eigenaars

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

**Remarques/opmerkingen:**

Le syndic se renseignera afin de savoir si le tubage qui est présent peut supporter les chaudières à condensation (tubage datant de 2008)

De syndicus zal informatie vragen over het soort van schoorsteen die in plaats staat. (toepassing met condensatieketels ?)

- b. **Etude de faisabilité : placement d'une ou plusieurs pompes à chaleur sur le toit de l'immeuble.**  
**Haalbaarheidsstudie : plaatsing van een warmtepompe (of meerder) op het dak van het gebouw.**

OUI/JA : 0 **NON/NEEN : 8.875/8.875 (100%)** ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: tous les propriétaires/alle eigenaars

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

- c. **Remplacement des ventilateurs situés en toiture/vervanging van de dakventilatoren.**

Devis de la société « Air Trade » **7.498,03 EUR HTVA 6%**

Prijsofferte van de firma “ Air Trade ” **7.498,03 EUR exclusief BTW 6%**

**OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)**

NON/NEEN : 0

ABS/ABS : 0

Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil

Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil

**Remarques/opmerkingen :**

Le syndic fera mettre à jour le devis avant de la valider.

De syndicus zal de schatting laten bijwerken voordat deze wordt gevalideerd.

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

**Remarques/opmerkingen :**

Le syndic a déjà passé commande auprès de la société CEPPI des travaux indispensables à la sécurisation du tunnel souterrain. (Portes coupe-feu, dévidoirs et pictogrammes)

Travaux qui restent à réaliser : aménagement des locaux vélos ainsi que l'installation d'une centrale d'alarme.

De syndicus heeft al een bestelling geplaatst bij de firma CEPPI voor het werk dat essentieel is om het beveiliging van de ondergrondse tunnel. (Branddeuren, haspels en pictogrammen) Er blijft nog de volgende werken te voorzien: ontwikkeling van de fietsenstallingen en installatie van een alarmcentrale.

- e. **Mise en conformité des équipements de sécurité / Naleving van de onveiligheidsuitrusting**

Offre de la société CEPPI pour remettre en conformité les équipements de sécurité installés dans les cages d'escalier/halls : **8.702,60 EUR tvac 6%**

Offerte van de firma CEPPI om de veiligheidsuitrusting die in de trappenhuizen/hallen is geïnstalleerd weer in overeenstemming te brengen : **8.702,60 EUR tvac 6%**

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

**7. Divers problèmes soulevés par les participants :**

**Verschillende problemen voorgelegd door de deelnemers :**

- a. Installation d'une borne de recharge privative pour véhicules électriques :  
Installatie van een privelaadstation voor elektrische voertuigen : vereisten :

**Remarques/Opmerkingen:**

Les informations en lien avec la réglementation existante seront ajoutée au ROI de la copropriété.

Informatie in verband met het bestaande regelgeving wordt toegevoegd aan de ROI van de mede-eigendom.

- b. Vidéo-surveillance de la porte du parking commun

Approbation de l'offre de la société STANLEY Security Belgium pour l'installation d'une caméra de surveillance et un enregistreur (24h) pour dissuader les passages à risque : **1.874,86 € HTVA6%. (2/3 des voix/stemmen)**

Videobewaking van de gemeenschappelijke garagepoort.

Aanbod van de firma STANLEY Security Belgium voor de installatie van een bewakingscamera en een recorder (24u) om risicotvolle passages af te schrikken

**1.874,86 € ZBTW6%. (2/3 des voix/stemmen)**

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

Approbation du devis de VIPER pour le placement d'un feu rouge/verts **990,00 EUR**

**HTVA 6% (2/3 des voix/stemmen)**

Prijsofferte van de firma VIPER voor de plaatsing van een rood/groen stoplicht : **990,00 EUR HTVA 6% (2/3 des voix/stemmen)**

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
Propriétaire ayant voté NON:		
Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil		

- c. Terrassements et modifications des espaces verts communs exécuté par Mr Ramic (Valdez) sans accord préalable d'une AG. Point sur la situation.  
Grondwerken en wijziging van de gemeenschappelijke groene ruimten, uitgevoerd door Mr Ramic (Valdez) zonder toestemming van een AV. Update over de situatie.

#### Remarques/Opmerkingen:

Le propriétaire concerné n'a jamais répondu aux courriers envoyés par le syndic. La copropriété VALDEZ propose de mettre en place une procédure devant la justice de paix. De betrokken eigenaar heeft nooit gereageerd op de brieven van de syndicus. De residentie Valdez stelt voor om een procedure op te zetten voor de vrederechter.

- d. Sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble.  
Beveiligen van de voordeur van het gebouw.

#### Remarques/Opmerkingen:

Le syndic prendra contact avec Monsieur Kassem afin de lui demander de veiller à fermer systématiquement la porte.  
De syndicus zal contact opnemen met de heer Kassem om hem te vragen ervoor te zorgen dat de deur regelmatig wordt gesloten.

- e. Problème d'humidité au niveau du hall d'entrée.  
Vochtprobleem in de ingang hall.

#### Remarques/Opmerkingen:

Le syndic demandera une offre de prix pour faire repeindre le hall d'entrée (n° 64)  
De syndicus zal een prijsofferte vragen voor de renovatie van de schilderijen in de inkomhall (nr 64)

- f. Gestion des encombrants.  
Afval beheer.

#### Remarques/Opmerkingen:

Il est rappelé aux habitants de ne pas abandonner d'objets encombrants  
Bewoners worden eraan herinnerd geen vuilnisbakken in de gemeenschappelijke ruimtes achter te laten.

- g. Changement de châssis et installation de blinds extérieurs  
Kozijn verandering en installatie van buiten beschermingen.

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
	Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil	
	Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil	

**Remarques:**

Il est impératif de conserver la même couleur que ce qui est existant.  
Het is noodzakelijk om dezelfde kleur te behouden als wat er al is.

Le syndic demandera à Madame Haegeman la référence de la couleur de ses volets.  
De syndicus zal mevrouw Haegeman de referentie vans de kleur van zijn rollen vragen.

**8. Budget pour l'exercice 2022-2023 et alimentation du fonds de réserve  
Budget voor het jaar 2022-2023 en voor het reservefonds**

- a. Budget prévisionnel 2022-2023 : **46.656,61 €**
  - b. Provision pour le fonds de réserve : **7.500,00 €**
- 
- a. Budget voor het jaar 2022-2023 : **46.656,61 €**
  - b. Provisie voor het reservefonds : **7.500,00 €**

**9. Approbation du budget 2022-2023 et des provisions trimestrielles qui en découlent. (50% des voix/stemmen)**

**Goedkeuring van het budget 2022-2023 en van de driemaandelijkse provisies die er uit voortvloeien. (50% des voix/stemmen)**

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	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. (50% des voix/stemmen)**

**Hernieuwing van het mandaat van de syndicus « Gestion Com-For » voor een nieuw jaar. (50% des voix/stemmen)**

<b>OUI/JA : 8.875/8.875 (100%)</b>	NON/NEEN : 0	ABS/ABS : 0
	Propriétaire ayant voté NON: néant/nihil	
	Propriétaire ayant voté ABS: néant/nihil	

**11. Divers/Diverse**

- Le syndic fera uniformiser les noms sur les boîtes aux lettres et sonnettes.  
De syndicus zal de namen op de brievenbussen en deurbellen laten standaardiseren.
- Un courrier recommandé sera envoyé à Monsieur Wielant afin d'avoir accès à son appartement afin de continuer les recherches pour identifier la fuite d'eau dans le parking souterrain.  
Er wordt een aangetekende gestuurd naar de heer Wielant om toegang te krijgen tot zijn appartement om de waterlek in de ondergrondse parkeergarage voort te zetten.
- Il est rappelé aux habitants de ne pas pendre de linge sur les terrasses.  
Bewoners worden eraan herinnerd geen was op terrassen te hangen.

La séance est levée vers 19h30  
De vergadering eindigde om 19h30