

PV d'Assemblée Générale extraordinaire – 16/02/2023

Quorum de présence:

Propriétaires des lots présents:

- TRINTELER ;
- MENNIG ;
- MARICHAL ;
- RZEMIENIEWSKI - VAN GOMPEL
- ARFEMAG

Co-Propriétaire ayant reçu une procuration :

- TRINTELER, représentant LEFEVER.

Total : Présents à l'unanimité

Président :

- MARICHAL

Agenda

1. Ratification au contrat signé avec Mansaert

Les copropriétaires ont **ratifié à l'unanimité** le contrat Mansaert

2. Cheminée

- Lors de l'AG, le copropriétaire MENNIG a exposé qu'elle a fait faire un audit technique de la copropriété, afin de savoir quelle gaine était utilisée par quel lot. Le risque exposé aujourd'hui par l'audit technique est qu'il faut rouvrir les gaines techniques pour passer d'un tubage individuel à un tubage collectif. D'autres solutions sont bien évidemment à privilégier. Ce point sera rediscuté si nécessaire. Le rapport technique a été circulé en même temps que ce PV d'AG.

Copropriétaires ont pris le point.

- Le premier étage aimerait également remettre en marche la cheminée (via une cassette intégrée au bois). Les copropriétaires ont marqué leur accord, sous réserve de tout audit technique (dans les étages 2 et 3), afin de s'assurer que la gaine (individualisée) est étanche.

Copropriétaires ont marqué leur accord à l'unanimité.

3. Assurance

- Assurance : l'assurance expirant en février, le syndic va envoyer un e-mail pour recevoir le certificat (preuve) que l'immeuble est bien assuré. La confirmation sera envoyée par e-mail.
- Expertise du bien : plus à l'ordre / pas nécessaire à ce stade.

4. Communs

- **Ordre/garder les accès libres :**

Les copropriétaires ont discuté le point, mais estiment qu'il est compliqué (vu la taille réduite du hall de chaque appartement) de ne rien avoir sur le palier. Il a été décidé que de manière générale, les copropriétaires n'allaient pas être trop sévères sur ce point. Chaque palier a le droit d'avoir quelques objets, comme une étagère sur le palier, pour autant que le passage (la

sécurité des occupants) n'en soit pas perturbé. Chaque palier est responsable à ses propres risques et frais des objets (de valeur) qu'il mettrait sur son palier. Les copropriétaires s'accordent pour ne pas laisser trainer des déchets, qui pourraient causer des désagréments (notamment olfactifs) aux autres occupants de l'immeuble.

- **As-built :**
omis (voir point 2 pour l'audit technique)

5. Coûts et travaux 2023

- **Parlophone / ouverture de la porte d'entrée**
 - o Estelle prend contact avec « parlophone.be », fournisseur qui permet d'utiliser l'ancien câblage pour remettre en marche le système de parlophonie.

Copropriétaires ont marqué leur accord pour le changement du système, afin de permettre à tout le monde de :

- o Pouvoir ouvrir la porte d'entrée à distance ;
- o Pouvoir parler à la personne qui sonne

- **Isolation par l'extérieur :**
 - o Joeri prend contact avec Homehub pour faire un audit énergétique complet de l'immeuble.

Copropriétaires ont marqué leur accord (de principe) pour l'isolation par l'extérieur (avant-arrière- latéral). Une clé de répartition spéciale devra être décidée.

- **Démontage chaudière / neutraliser la cuve → planning fin mars**
 - o Lorsque la cuve de mazout est vide, il faut faire démonter la chaudière et l'enlever.
 - Différents devis sont à demander :
 - MARICHAL : Cesary,
 - MENNIG: Immo Factory,
 - TRINTELER: Robert
 - o Neutralisation de la cuve :
 - Devis à demander :
 - TRINTELER : contact à nous donner
 - o Local vélo :
 - Point a été discuté. Pas de consensus trouvé. On le reprend plus tard (au moment du démontage de la chaudière)

- **Homogénéité**
 - o Les copropriétaires ratifient la couleur de la porte d'entrée donnant sur le palier du 4^{ième} étage, qui en l'occurrence est blanche.
 - Les copropriétaires marquent d'ores-et-déjà leur accord sur la face de la porte d'entrée (donnant sur le palier) d'une couleur unie et neutre. Pour toute autre couleur/ motifs, l'accord préalable de la copropriété sera requis à la majorité simple.
 - Il est entendu que chacun est libre de choisir la couleur de la porte d'entrée, à l'intérieur de chaque lot
 - o Châssis arrière :
 - Afin d'éviter tout souci avec le voisinage, la copropriété émet la préférence de choisir la même couleur que celle du 4^{ième} étage.
 - o Châssis avant :
 - à rediscuter au moment de l'introduction du permis d'urbanisme.

- **Approbation du décompte annuel pour 2022**
 - o Le document Excel a été adapté et modifié.

- Mazout : sur base de clé de répartition spéciale (occupation – non-occupation). Arfemag paie la part de Lefever.
- Ascenseur : tous les copropriétaires paient l'ascenseur (entretien annuel, pannes, etc). Sans aucune exception.
- Eau des communs: clé de répartition spéciale à rediscuter.

- **Fonds de roulement et de réserve**

- Fonds de roulement : les copropriétaires décident de mettre ensemble 5.000 euros sur le compte de la copropriété.
- Fonds de réserve : Les copropriétaires décident de mettre ensemble 2.000 euros sur le compte de fonds de réserve.

- **Quotités :**

- Rectification des quotités : omis/ n'a pas lieu d'être
- Rectification des m² (bureau/garage) :
 - LEFEVER se charge de rectifier ceci et est en contact avec son architecte ; Pour modifier cela, une modification de l'acte de base est nécessaire.
 - Les copropriétaires sont incités à relire l'acte de base, afin de voir si une modification (éventuelle) est nécessaire.

- **Rôles :**

- Est responsable, le copropriétaire qui est nommément mentionné dans le PV.