

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIEME L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE « GALERIE LOUISE BLOC III » (0836.425.852) DU 15 MARS 2023**

Le 15/03/2023 à 17h00 heures se sont réunis en les bureaux de MGS chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles et en visio conférence, les copropriétaires de la Résidence « GALERIE LOUISE BLOC III ».

Compte tenu que l'ag se fait en hybride à savoir en visio-conférence et en présentiel, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 19 sur 38 formants ensemble 10.169/14.300^e.

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 17h05

Est nommé Président de séance : Monsieur de Moreau

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS sprl représenté par Monsieur Weicker Boris

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

2. Comptes

2.1 Rapport du commissaire aux comptes – Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 septembre 2022 - Décision (majorité absolue)

Après discussions et votes, et sur base du rapport du commissaire aux comptes, les comptes du syndic arrêtés au 30 septembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires et représentés.

2.2 Evolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté. Ce tableau est adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Grace à l'appel d'offres réalisé par le CDC, le cout du nettoyage devrait grandement diminuer.

Grace au remplacement de la chaufferie par une chaudière à condensation, la consommation de gaz devrait également diminuer. Le CDC et de MGS continuent d'œuvrer pour diminuer les charges courantes (mise en concurrence, appel d'offre, ...). Ceci devrait permettre d'utiliser les fonds, pour d'autres travaux urgents et nécessaires.

b) Fixation des provisions pour l'exercice 2023 – Décision (majorité absolue)

Les appels de provisions adaptés à 34.000 € /trimestre sont adoptés à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

c) Approbation du budget extraordinaire réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) –

Le budget extraordinaire dépendra des points votés lors de l'AG



2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait un point sur la situation au soir de l'Assemblée Générale :

Beaucoup de propriétaires sont en retard de paiement (voir annexe).

La procédure de rappel suit son cours et les dossiers non régularisés dans les 15 jours de la réception du présent PV, seront transmis à l'avocat pour procédure de recouvrement.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement, les appels de provisions sont jugés à ce jour suffisants. *décide*

2.5 Mise en place de gratification pour les membres du CDC et le contrôleur aux comptes – Proposition – Décision (majorité absolue)

Ce point a été ajouté à la demande de plusieurs propriétaires pour souligner et remercier l'investissement et le travail du président du CDC. Sans cet aide (de nombreuses heures par semaines), l'ACP n'aurait pu si bien avancer dans tous les dossiers (présence immeuble, connaissance de l'historique/installations, guidance des fournisseurs, ...).

Après discussions, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés décide d'accorder un dédommagement de 50€/mois au président du CDC, Monsieur de Moreau pour le temps et les frais engagés.

S'y oppose : Monsieur Schepens

S'abstient : Monsieur de Moreau

3. Rapport sur les sinistres et sur les contentieux (voir rapport joint en annexe)

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

Il est acté en cours de séance :

- Suite à plusieurs interventions du déboucheur en cours d'année,, afin d'éviter d'obstruer les canalisations d'évacuations des eaux de pluie, il est rappelé l'interdiction de jeter par la fenêtre tout objets (canettes, mégots de cigarettes, etc...). Le contrevenant sera responsable en cas de défaut.
- Madame Drouillon étudiera la possibilité de l'isolation de la façade en collaboration avec l'architecte d'IMMOPASS et/ou de l'immeuble.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété. L'ACP les remercie chaleureusement pour leur investissement.

4.2 Au syndic

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

4.3 Au commissaire aux comptes

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes Monsieur de Moreau. L'ACP le remercie chaleureusement pour son travail.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de nommer les membres suivants pour une année : Monsieur de Moreau (Président), Monsieur Corvers et Monsieur Scharpe.

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés nomme Monsieur de Moreau en tant que vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

5.3 Du syndic

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la date et du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 7 FEVRIER 2024 chez MGS en « hybride »

Il est proposé à 17H00 chez MGS en hybride.

La motion est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7. Information – Rappel – Suggestion du syndic

7.1 A) Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier

Suite aux nombreux autres dossiers en cours, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés reporte ce point à la prochaine AG.

B) ROI – Présentation du projet (en cours et création d'un comité pour sa rédaction)

Suite aux nombreux autres dossiers en cours, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés reporte ce point à la prochaine AG.

7.2 Mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

Le syndic explique les tenants et aboutissants de cette proposition : Cela laisse, par exemple, la possibilité au syndic de renégocier les contrats de fourniture de gaz et/ou d'électricité en cours d'année (au moment du prix le plus bas) grâce au contrat cadre MGS.

Ceci évite également de devoir prolonger un fournisseur dont l'ACP est mécontente pour une année supplémentaire car la date de préavis était antérieure à la date d'AG (ex : nettoyage)

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

7.3 Information sur le nettoyage

La qualité du nettoyage est améliorée tout en diminuant le coût de +/- 20.000 € / an.

Les copropriétaires remercient le CDC pour leur travail.

7.4 Information sur le placement de châssis

Le CDC tient à sensibiliser les propriétaires et occupants qu'un placement de châssis plus performant (double/triple vitrage, ...) a un impact bénéfique sur le confort des occupants, sur le PEB des appartements et la consommation globale et commune de gaz.

Les propriétaires sont invités à faire les remplacements nécessaires.

7.5 Information sur la rénovation de la chaufferie :

a) Travaux, gains et primes

Le remplacement de la chaufferie, voté lors de la dernière AGE, ont été réalisés avec succès et avec des nuisances très limitées pour les occupants.

En plus de la consommation qui devrait être moins élevée (chaudières plus performantes), l'ACP pourra bénéficier d'une prime à la rénovation de la chaufferie. Cette prime n'est plus disponible en 2023.

L'ACP a donc assurément fait le bon choix. Le CDC et MGS sont remerciés pour la bonne réalisation et le bon suivi de ce chantier.

b) Nomination d'un conseil (proposition Maître Generet) dans le cadre du branchement sur la chaufferie du G3 du groupe de pulsion d'air de la boîte de nuit – Explications – Décision

Lors de ces travaux, il a été remarqué que la boîte de nuit était branchée sur le réseau du G3.

Bien qu'un accord, moyennant paiement des consommations, semble avoir été conclu dans le passé, le commissaire aux comptes et le CDC n'en ont pas trouvé de trace.

Plusieurs courriers ont d'ores et déjà été envoyés au propriétaire de la boîte de nuit, par l'avocat de l'ACP, Maître Generet. Ceux-ci sont restés sans retour. Le préjudice financier pourrait être important. L'unanimité des propriétaires décide de donner mandat au syndic en collaboration avec le CDC pour instruire une procédure avec Maître Generet ou un avocat de son choix, afin d'étudier le coût/bénéfice d'une procédure et/ou de tenter une négociation amiable avec les propriétaires/gérants de la boîte de nuit, en vue de récupérer le paiement des consommations.

7.6 Information expulsion SDF/Squatteurs

La procédure d'expulsion et de sécurisation des entrées de la galerie sont bien déroulées.

Le CDC et MGS sont remerciés pour avoir clôturé rapidement ce dossier qui trainait et empoisonnait la vie des occupants depuis de nombreuses années.

Il est rappelé aux occupants les règles de sécurité de base :

- ne laisser personne derrière soi et attendre que les portes se ferment
- n'ouvrir à personne d'inconnu via le parlophone ou sans confirmation visuelle
- prévenir le syndic, le CDC ou la police dès qu'un nouvel individu squatte les communs

7.7 Information sur la mise en place des nouveaux blocs boîte aux lettres au 43b

Les nouvelles boîtes aux lettres du 43b ont été validées par les autorités.

Après dernier accord de la poste, elles seront mises en service.

MGS et le CDC préviendront l'ensemble des propriétaires de la date de leur mise en fonction et sur leur fonctionnement (nom occupant, ...).

Le CDC et MGS sont remerciés pour avoir avancé rapidement dans ce dossier en cours depuis longtemps.

7.8 Information sur les problèmes d'étanchéité/sinistres entre les groupes G1-G2-G3 et l'expertise judiciaire en cours

La procédure en justice du G1 contre les groupes G2, G3 et G4 suite à des infiltrations est toujours en cours (et coute à l'ACP) : Maître Generet a été nommé pour défendre les intérêts de l'ACP en étant assisté d'un conseiller technique Monsieur Cottenier (architecte).

Plusieurs visites ont eu lieu avec l'expert judiciaire et les différents groupes, des réunions avec les courtiers/assurances des groupes, ...

Le syndic est en attente du retour de l'expert judiciaire et prendra les mesures nécessaires en collaboration avec le CDC

MGS fera les travaux conservatoires en collaboration avec le CDC, afin de protéger les intérêts de l'ACP.

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

8.1 Toiture :

A) Surélévation de la toiture – Etude des possibilités – Décision

La surélévation de la toiture est d'ordre dérogatoire car en intérieur d'îlot. Le projet doit être introduit à la commune puis à la région. Un candidat travaille actuellement sur le dossier.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de :

- Laisser un dernier délai jusqu'à fin septembre 2023 pour finaliser ce dossier.
- Si le projet de revente de la toiture et de rehausse est réalisable, une AGE sera organisée en octobre 2023.
- Si le projet n'est pas réalisable, mandat est donné au CDC, sur base de plusieurs offres, pour choisir l'architecte qui réalisera l'étude complète de rénovation de la toiture (métré, cahier des charges, appels d'offre, ...) qui sera à présenter rapidement lors d'un AG.

B) Rénovation de la toiture – Nomination d'un expert/architecte pour réaliser une étude complète (cahier de charge, appel d'offre, comparatif) pour la rénovation à présenter lors d'une prochaine AGE – Décision (majorité absolue)

Deux offres ont d'ores et déjà été récoltées et jointes à la convocation (Cottenier et EGP)

Conformément au point précédent, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide, en cas de non faisabilité du projet de rehausse, de donner mandat au CDC, sur base de plusieurs offres, pour choisir l'architecte qui réalisera l'étude complète pour la rénovation de la toiture (métré, cahier des charges, appels d'offre, ...) . Cette étude sera à présenter dans les meilleurs délais lors d'un AGE.

- C) Après rénovation de la toiture : Placement de panneaux photovoltaïques – Nomination d'un expert pour la réalisation d'une étude complète de faisabilité et rentabilité (fonds propre ou tiers investisseur) – Décision (majorité absolue)

Au vu de la surface du toit, après la rénovation/réhausse de la toiture, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture pourrait être envisagé. Ceci pourrait rembourser une partie de l'investissement réalisé pour la rénovation de la toiture (fonds propre ou tiers investisseur).

Ce dossier sera à étudier lorsque l'ACP sera fixée sur la date des travaux de rénovation/réhausse de la toiture.

- 8.2 Mise en conformité des ascenseurs – présentation du dossier réalisé par l'Expert – planning des travaux – choix du fournisseur – Mode de financement – Décision (majorité absolue)

Pour rappel la MEC doit être effectuée avant fin 2023.

Monsieur Roelandt (expert en ascenseurs) ayant effectué l'étude complète pour la mise en conformité ou remplacement des ascenseurs, présente le dossier et réponds aux questions des propriétaires.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de choisir la mise en conformité simple avec la société KONE pour les deux ascenseurs et d'imputer tous les frais de cette mise en conformité (étude, suivi, travaux, ...) selon la réparation par groupe (80-10-10). Les frais du G3 seront financés via le fonds de réserve pour le G3.

Ceci sous réserve de l'approbation des autres groupes (G1 et G2)

- 8.3 Création du local poubelle au 1er étage – Devis en annexe – Choix du fournisseur – Mode de financement

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés marque accord sur le devis de la société RENOVART pour un montant HTVA 6% de 5.913,15€. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

- 8.4 Evacuation fontaine + des terres des bacs à fleurs – Présentation du dossier – Décision (majorité 2/3)

Suite à l'expertise judiciaire et les infiltrations constatées au G2 - Réfection de l'étanchéité d'une partie de l'esplanade (jardin suspendu) - Devis informatif – Mode de financement – Choix du fournisseur - Décision (majorité 2/3)

Le CDC désire d'ores et déjà effectuer ces travaux, afin d'avancer étape par étape et en bon père de famille. Vider la terre des bacs à fleurs permettraient à l'avenir de travailler sur l'étanchéité de la plateforme, qui cause des infiltrations dans les parkings (procédure judiciaire et mise en demeure reçues de plusieurs propriétaires de parkings).

Les devis sont présentés, et il est proposé de voter pour un budget maximal de 16.000€ qui seraient financés via le fonds de réserve.

Vote contre : Monsieur Schepens, Monsieur Rustenholz, Monsieur Denayer, Ottocasa et IMINVEST.

S'abstient : Néant

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés n'est pas atteinte pour réaliser ces travaux.

MGS rappelle cependant qu'il réalisera, si nécessaire, les travaux conservatoires en cours d'année.

Ceci afin de protéger au mieux les intérêts de l'ACP.

- 8.5 Remise en peinture des communs (hall ascenseurs, couloirs appartements et locaux poubelles) – Devis informatif – Mode de financement – Choix du fournisseur - Proposition du CDC de reporter ce point à la prochaine AGO - Décision (majorité 2/3)

Au vu des autres dossiers urgents en cours, ce point est reporté.

- 8.6 Adaptation des quotités des appartements du 2e étage appartenant à INVESTIM – Présentation par Monsieur Corvers – voir annexe – Décision

Monsieur Corvers réexplique les tenants et aboutissants du dossier.

Les quotités communes ne changent pas et ce travail n'a pas d'impact sur l'ACP.

L'unanimité des copropriétaires marque accord sur la répartition envoyée à tous les propriétaires, telle que proposée par le notaire et le géomètre expert de Monsieur Corvers.

9. Alimentation du fonds de réserve - Au vu des futurs travaux à prévoir, proposition du CDC d'augmenter l'alimentation à maximum 100.000€/an - Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion le fonds de réserve est de 5.750,24€

Actuellement les appels de fonds de réserve sont de 30.000€/an

Après discussions et vote, et au vu des projets/travaux que l'ACP devra mettre en place, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 65.000€/an.

Vote contre : Monsieur Schepens, Monsieur Rustenholz, Monsieur Denayer, Ottocasa et IMINVEST.

S'abstient : Néant

Y. de Gooijer
Président de séance

Le syndic remercie les copropriétaires et clôture la séance à 19h30

Date d'expédition par mail et mise en ligne sur le site le 1^{er} avril 2023

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Signature Président de séance :

[Signature]
MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél 02/534.44.08 - Fax 02/534.44.09
@ info@mgsyndicat.net

**VERSLAG VAN DE SYNDICUS OVER HET AFGELOPEN BOEKJAAR
VAN DE RESIDENTIE GALERIE LOUISE MET HET OOG OP DE ALGEMENE
VERGADERING VAN 8 FEBRUARI 2023**

- 1. Uitgevoerde werkzaamheden conform de besluiten van de laatste algemene vergadering**
 - Vervanging van de verwarmingsinstallatie door het bedrijf Deridder
 - Uitzetting van daklozen/krakers en beveiliging
 - Uitvoering van een audit van het gebouw door het bedrijf Immopass
 - Onderhandeling over en reorganisatie van de schoonmaakcontracten met de RME
 - Uitvoering van de studie over het in overeenstemming brengen van de liften – Lift Expertise
 - Aanleg van een opslag- en schoonmaaklokaal – Handyman
 - Aankoop en levering van vuilniszakhouders – Cleaning Building Services
- 2. Goedgekeurde, maar niet-uitgevoerde werkzaamheden**
 - Nihil.
- 3. Dringende werkzaamheden, uitgevoerd door de syndicus (art. 577-8, § 4)**
 - Diverse reparatiewerkzaamheden van de platformen en afvoer van grofvuil – ESB
 - Aanleg van een voorraad reservesleutels
 - Levering en plaatsing van een borstwering (ingevolge aanvraag Brussel Huisvesting) – RHC
 - Levering en vervanging van gasbuizenstelsel en ontstekingsblok van verwarmingsketel 1 – ABC Technics
 - Vervanging leidingen als gevolg van lek in geventileerde holle ruimte – Deridder
 - Onderhoud 2022 van hoog dak – ESB
 - Levering en plaatsing van vast rooster om vensteropening daktoegang af te sluiten – RHC
 - Levering en plaatsing van fotocel – KONE
 - Rattenverdelging – Diclo Labo
 - Levering en vervanging van geleiders van de liftkooideur – KONE
 - Vervanging van een van de regenwaterafvoerpijpen waarin een gat aan de achterkant zat – ESB
 - Vervanging van de isolatiepanelen ter hoogte van de technische kokers op het dak – ESB
 - Interventie voor ontstopping van standleiding CD als gevolg van wateropstuwung – ESB
 - Verwijdering van twee struiken en plaatsing van afdichting op muurdekstenen – Rooftech
 - Reparatie van deurtelefoon – Clabots
 - Beveiliging van elektrische kabels – Servi Syndic
 - Interventie voor schoonmaak en hogedrukreiniging van afvoer – EMS
 - Aankoop van onderhoudswagentje – DC & co
 - Spoedinterventie als gevolg van algemene stroomstoring in gemeenschappelijke delen – Servi Syndic
 - Reparatie van lek in technische koker – Dani Plomberie
 - Levering en vervanging van cilinder op toegangsdeur naar het dak – Feronimmo
 - Interventie voor het openmaken van de deur van het meterlokaal – Feronimmo
 - Interventie voor herstelling van de toegangsdeur – Clabots

- 4 **Lopende of afgehandelde schadegevallen**
 - **SIN 2021-1: WATERSCHADE waterinsijpeling parking – Dak esplanade:**
Probleem wordt momenteel opgelost met reparaties en gerechtelijke expertise
 - **SIN 2021-3 WATERSCHADE 3e verdieping 15-16 Investim en Mutombo:**
Lek verwarmingsleiding (doorgeroest) – Spoedreparatie – Expertise – Terugbetaling – Dossier afgesloten
 - **2021-4 WATERSCHADE / STUDIO AJ5:** Waterinsijpeling via het dak – Verworpen door verzekeringsmaatschappij (geen plotse en onvoorzienbare oorzaak) – Spoedreparatie uitgevoerd – Terugbetaling uitgevoerd – Dossier afgesloten
 - **SIN 2022-1 INDIRECTE SCHADE Glasbreuk De Coster / Pety als gevolg van storm –**
Reparatie uitgevoerd – Dossier afgesloten
 - **SIN 2022-2 WATERSCHADE – 4G radiator Stefanovitch –** Prijsopgave en mail verstuurd naar verzekeringsagent – Wachten op feedback van eigenaar op vragen van verzekeringsagent
 - **2022-3 INDIRECTE SCHADE – Hal 43b –** Overloop van regenwaterafvoer in garage – Prijsopgave voor marmer verzonden naar verzekeringsmaatschappij – Werkzaamheden uitgevoerd
 - **2022-4 WATERSCHADE lek regenwaterafvoer Kubeneck –** Dossier afgesloten na reparatie regenwaterafvoer
 - **2022-5 WATERSCHADE appartement 5 1e verdieping (Ottocasa) –** Lekkende verwarmingsbuizen – Spoedinterventie van loodgieter om lek op te sporen en voorlopig te herstellen – Definitieve reparatie door verwarmingstechnicus en loodgieter – Wachten op expertise die gepland is op 1 februari 2023
 - **2022-6 – Lek Investim tussen flat 26 en 27 –** Lek op aanvoer van koud water voor huishoudelijk gebruik – Spoedreparatie georganiseerd door syndicus en uitgevoerd door loodgieter (hevige waterstroming in het onderliggende appartement) – Privatieve oorzaak – Reparatie uit te voeren door de eigenaars
 - **2022-7 Waterlek lift + defecten –** Schadedossier geopend bij wijze van bewarende maatregel – Spoedinterventie door loodgieter (leegpompen) – Dossier afgesloten
 - **2022-8 Mutombo – WATERSCHADE keuken/badkamer:** Dossier geopend bij verzekeringsagent – Informatie opgevraagd (lekopsporing, prijsopgave voor wederinstandstelling...) zonder feedback – Dossier afgesloten
 - **2022-9 Waterinsijpeling Scharpé A2C - A3C –** Vlekvorming op het plafond – Wachten op lekopsporing voor reparatie en vervolgactie
 - **2022-10 Wateropstuwing toilet – Scharpé –** Wateropstuwing via de toiletten – Wachten op prijsopgave voor wederinstandstelling en verdere ontwikkeling
- 5 **Geschillendossiers en lopende procedures**
 - Gerechtelijke expertise tussen de groepen
6. **Periodieke leveringscontracten**
 - Bijgewerkte lijst met leveranciers toegevoegd als bijlage
- 7 **Verzoek(en) of opmerking(en) over de gemeenschappelijke delen geformuleerd door iedere persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die op de algemene vergadering geen stemrecht heeft (art. 577-8, § 4, 8°).**
 - Nihil

MEGANCK GESTION SYNDIC sprl

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : team1@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires

de la Résidence **GALERIE LOUISE**

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE GALERIE LOUISE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8 FEVRIER 2023

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Remplacement de la chaufferie par la société Derrider
 - Expulsion des SDF/squatteurs et sécurisation
 - Réalisation d'un audit de l'immeuble par la société Immopass
 - Négociation et réorganisation du contrats de nettoyage avec le CDC
 - Réalisation de l'étude de la MEC des ascenseurs – Lift Expertise
 - Création d'un local de stockage et nettoyage – Handyman
 - Achat et livraison des supports poubelles – Cleaning Building Services
 -
2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Divers travaux de réparations des plateformes et d'évacuation d'encombrants – ESB
 - Création d'un stock de clé
 - Fourniture et pose d'un garde-corps (suite demande Bruxelles logement) – RHC
 - Fourniture et remplacement rampe gaz tubes et bloc allumage de la chaudière 1 – ABC Technics
 - Remplacement tuyauterie suite fuite vide ventilé – Deridder
 - Entretien 2022 de la toiture haute – ESB
 - Fourniture et pose d'une grille fixe pour fermer la baie de fenêtre accès toiture – RHC
 - Fourniture et remplacement de la photocellule – KONE
 - Prestation de dératisation– Diclo Labo
 - Fourniture et remplacement des patins de guide de la porte cabine – KONE
 - Remplacement d'une des descentes d'eau pluviale DEP trouée à l'arrière – ESB
 - Remplacement des panneaux isolants au niveau des gaines techniques sur le toit – ESB
 - Intervention pour débouchage de la colonne CD suite refoulement – ESB
 - Enlèvement des 2 arbustes et pose d'une étanchéité sur les couvre-murs – Rooftech
 - Remise en état parlophonie – Clabots
 - Sécurisation des câbles électriques – Servi Syndic
 - Intervention pour curage et nettoyage haute pression de la décharge – EMS
 - Achat d'un chariot de maintenance – DC & co
 - Intervention urgente suite panne de courant général dans les parties communes – Servi syndic
 - Réparation d'une fuite dans la gaine technique – Dani Plomberie
 - Fourniture et remplacement du cylindre sur la porte d'accès à la toiture – Feronimmo
 - Intervention pour ouverture de la porte local compteur – Feronimmo
 - Intervention pour dépannage de la porte d'accès – Clabots



AIRB337
31/1/23



- 4 **Sinistres en cours ou clôturés**
 - **SIN 2021-1 : DE infiltration parking - Toiture esplanade** : En cours de résolution avec réparations et expertise judiciaire
 - **SIN 2021-3 DE 3e étage 15-16 Investim et Mutombo** : Fuite canalisation chauffage (corodées) – Réparation en urgence – Expertise – Remboursement – Cloturé
 - **2021-4 DEGATS DES EAUX / STUDIO AJ5** : Infiltration par toiture – rejeté par l'assurance (pas de cause imprévisible et soudaine) – Réparation en urgence effectuée – Remboursement effectués – Cloturé
 - **SIN 2022-1 DI Bris Vitre De Coster / Pety suite tempête** – Réparation effectuée – cloturé
 - **SIN 2022-2 DE - 4G radiateur Stefanovitch** – Devis et mail envoyé au courtier – Attente du retour du propriétaire sur les demandes du courtier
 - **2022-3 DI - Hall 43b** – Débordement DEP dans garage – Devis pour le marbre envoyés à l'assurance – Travaux effectués
 - **2022-4 DE fuite DEP Kubeneck** – Cloturé suite réparation DEP
 - **2022-5 DE apt 5 1er étage (Ottocasa)** – Fuite sur tuyaux de chaufferie – Plombier envoyé en urgence pour détection fuite et réparation provisoire – réparation définitive par chauffagiste et plombier – Attente de l'expertise fixée au 01/02/23
 - **2022-6 - Fuite Investim entre flat 26 et 27** – Fuite sur l'adduction d'eau froide sanitaire – Réparation en urgence organisée par le syndic et effectuée par le plombier (eau coulait fortement dans appartement du dessous) – Cause privative – Réparation à entreprendre par les propriétaires
 - **2022-7 Fuite d'eau acenseur + pannes** – Sinistre ouvert à titre conservatoire – Pompage et plombier envoyés en urgence – Cloturé
 - **2022-8 Mutombo – DE cuisine/SDB** : Dossier ouvert auprès du courtier – Informations demandées (recherche de fuite , devis de REE,...) sans retour – Cloturé
 - **2022-9 Infiltration Scharpé A2C - A3C** – Apparition tache plafond – Attente recherche de fuite pour réparation et suite
 - **2022-10 Refoulement toilette – Scharpé** – Refoulement via toilettes – Attente de devis de REE et de l'évolution
- 5 **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Expertise judiciaire entre les groupes
- 6 **Les contrats de fournitures régulières**
 - Liste des fournisseurs mise à jour en annexe
- 7 **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant

Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 et 2022

- 1/ L'ensemble des fournisseurs sont payés, mais:
 - o KONE : Facture 210042 n'est pas imputable au G3. Une note de crédit avec remboursement doit être obtenu de KONE,
 - o SICLI : Une ventilation entre le GII et le GIII a été demandée a SICLI. Une visite de contrôle des installations a été organisée. Il s'agit d'un reliquat de l'ancienne comptabilité.
 - o AQUANET : le syndic demandera une note de crédit au motif de l'inexécution fautive pour les prestations du mois de juin. En effet, 70% du cahier des charges n'a jamais été réalisé par Aquanet pendant toute la durée du contrat soit, de mai 2019 à juin 2022.
 - o ESB facture 210126
 - ESB enverra une note de frais pour des prestations imputables au GII,
 - ESB imputera un forfait au 1KLAB pour l'évacuation des encombrants laissés par les locataires,
 - o Facture Trinergy : demander une note de crédit pour l'établissement du rapport énergétique qui, si il est légale, sera réalisé gratuitement par le conseil de copropriété,
- REMARQUE :
 - o VIVAQUA : Le décompte chauffage n'a pas pu être établi parce que VIVAQUA a connu des retards dans la facturation de ses prestations. Un forfait de 18.000 euros a été appliqué en attendant la réception de la facture finale.
- 2/ Application de l'acte de base et décision d AG.
 - o MGS demandera de récupérer, auprès de GII et du GI, les avances faites par le GIII des frais ascenseurs. En effet depuis 2016-2017, le GIII prend à sa charges le coût de la gestion des ascenseurs. A ce jour ces frais n'ont jamais et remboursés au GIII. Rappelons que les ascenseurs sont, sauf erreur, de la compétence de la générale. Ces montants n'ont pas été réclamés par LAMY.
 - o Chaufferie : depuis au moins 2005, la chaufferie du GIII alimente le groupe de pulsion d'air de la boîte de nuit le Bloody. La comptabilité ne laisse aucune trace d'une compensation financière.
Or, une décision d'AG de 2005 prévoit cette compensation par l'application d'une formule mathématique. Nous veillerons, dans la mesure du possible, dorénavant, à l'application de la décision de l'AG 2005. Ces montants n'ont pas été réclamés par LAMY. Dossier à suivre....
- 3/ Compte de la générale
 - o La quote part de nouvelle porte Capitaine Crespel & l'achat de 250 télécommandes ont été payées à la générale. Ces 250 télécommandes sont imputables au GII. Le GIII doit, par conséquent, être remboursé de cette avance. Un avis rectificatif a été introduit auprès de la comptabilité OP /TREVI de la Générale.
- 4/ Balance copropriétaires :
 - o Il est demandé au syndic d'être vigilant sur les impayés des copropriétaires,
 - o Au besoin de lancer les procédures de rappels et si besoin, devant le Juge de paix.
- Conclusion : Il est proposé d'approuver les comptes sous réserve des remarques formulées au point 1.
- MGS veillera à récupérer, dorénavant, les montants figurés au point 2.

GALERIE LOUISE

Avenue Louise 32 A
1050 BRUXELLES
BCE: 0.836.425.852

BALANCE COPROPRIETAIRES

Du période : 10-2021 (1-10-2021) au période
10-2022 (30-9-2023)
Journaux ACH,ANC,DIV,EPA,FIN,TRF,VEN,VNC
Lettrage: lettré et non lettré
Type écritures: Écritures standard



Date 14/03/2023

Compte	Description	Débit	Crédit	Solde débit	Solde crédit
C	COPROPRIÉTAIRE				
4006710	AGATHOS Kallirroe	6 486,47	4 584,47	1 902,00	
4006715	BEHETS WIJDEMANS - Meert	4 008,53	4 008,00	0,53	
4006717	BELFIORE Andrea	6 421,67	5 749,14	672,53	
4006719	BOISSELEAU François	3 093,30	4 760,59		1 667,29
4006720	BORGES Antonio Paulo	5 924,70	6 278,79		354,09
4006721	BOUAKAZ Mostefa c/o Monsieur AZIZ	6 290,50	5 783,81	526,69	
4006722	VAN CAUBERGH	4 970,03	4 563,82	406,21	
4006723	De BROUWER Anne	2 929,03	3 317,20		388,17
4006724	DE COSTER Catherine	7 487,71	7 504,84		17,13
4006725	DE FORMANOIR DE LA CAZERIE	5 924,70	5 837,51	87,19	
4006726	DE LA BRASSINE Oriante	3 375,07	184,80	3 190,27	
4006727	De MOREAU Geoffroy	6 080,12	5 591,96	488,16	
4006728	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AEZ	1 756,35		1 756,35	
4006729	DELVOYE Romain	3 305,94	3 530,26		224,32
4006730	DENAYER - VANDERHAEGHE	5 924,70	5 924,70		
4006731	DROUILLON Christine	2 994,53	3 001,26		6,73
4006732	GALEONE Francesco	1 096,41	1 096,42		0,01
4006733	HENDRICKX Frédéric	6 919,68	5 603,28	1 316,40	
4006734	HUBERT Isabelle c/o M. HUBERT	2 415,23	430,65	1 984,58	
4006735	IMINVEST	5 924,70	7 322,72		1 398,02
4006736	KUBENECK Markus - KABIBAY Mehme	12 398,29	11 683,68	714,61	
4006737	MAERTENS Delphine	4 091,70	4 091,70		
4006738	MINERVA MENI MALLIORI	20 201,63	20 201,63		
4006739	NYONDAGARA (P7117)	9 448,64	143,98	9 304,66	
4006740	OTTOCASA (P7628)	30 903,15	31 140,50		237,35
4006742	PETY de THOZEE Olivier	11 113,07	11 115,51		2,44
4006743	PIPERNO BEER Silvia	3 407,13	3 151,38	255,75	
4006744	RIDENE NEJIB BEN MAHMOUD	3 258,07	3 461,60		203,53
4006745	RUSTENHOLZ c/o Lamy Belgium	5 924,70	4 608,91	1 315,79	
4006746	SCHARPE-LEGRAND	11 849,40	11 849,40		
4006747	SCHEPENS Jean-Marie - AA5	17 507,72	17 858,42		350,70
4006748	SENEQUE Isabelle	6 846,62	3 884,26	2 962,36	
4006749	SHAPOSHNIK Alex	3 726,78	1 678,29	2 048,49	
4006750	STEFANOVIC Alexandre	4 684,85	2 106,10	2 578,75	
4006751	TAKIZAWA CHIE-AKASAKA TAMEIKI	3 192,85	4 859,19		1 666,34
4006752	Vansteenbrugge-immobiliën BV	3 778,55	38,99	3 739,56	
4006753	VANSTEENBRUGGE Lieven	21 226,63	2 196,62	19 029,91	
4006754	WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY	3 505,22	4 175,52		670,30
4006925	VANTHUYNE Fabienne	868,32	868,32		
4006927	INVEST TIM	30 770,28	10 256,68	20 513,60	
4006966	MUTOMBO OBIEKWE Steve	2 885,94		2 885,94	
4006976	BOURDEAU-VAN CAUBERGH		320,66		320,66
4006977	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AF2	178,12		178,12	
4006978	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AG2		1 115,00		1 115,00
4006979	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AH2		544,79		544,79
4006980	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AI2	478,58		478,58	
4006981	DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AJ2		96,59		96,59
4006982	SCHEPENS Jean-Marie - AB3	9 078,18	9 375,51		297,33

1-AGATHOS Kallirroe + BOUAKAZ Mostefa c/o Monsieur AZIZ + DE FORMANOIR DE LA CAZERIE + KUBENECK Markus - KABIBAY Mehme
+ Mme SILVIA PIPERNO BEER:
Plan de paiement
2- BELFIORE Andrea : Reste à payer 672,53€ à payer de l'Appel de provision 1T2022
3- VAN CAUBERGH : Reste à payer 4 42€ de l'appel fonds de réserve 1T23 + Appel de provision 1T23
4- DE LA BRASSINE Oriante : Solde d'ouverture +Appel fonds de réserve 4T21,1T22 , 2T22, 3T22,4T22 et 1T23
+ Appel de provision 4T21 , 1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
5- De MOREAU Geoffroy : Reste à payer 325 57€ de l'Appel de provision 1T2023 + appel fonds de réserve 1T23
6- DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AE2 : Solde d'ouverture
7 - HENDRICKX Frédéric : Reste à payer 328 95€ du solde d'ouverture + Appel de provision 1T2023 + Appel fonds de réserve 1T23
8- HUBERT Isabelle c/o M. HUBERT : Reste à payer 1984 58€ du solde d'ouverture
9- NYONDAGARA (P7117) : Solde d'ouverture + Appel de provision 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
+ Appel fonds de réserve 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
10- RUSTENHOLZ c/o Lamy Belgium : Reste à payer 328 34€ de l'appel de provision 1T22 + Appel de provision 2T2022+ Appel fonds de réserve 2T22
11- SENEQUE Isabelle Appel de provision 3T2022,4T22,1T23 + Appel fonds de réserve 3T22,4T22 et 1T23
12- SHAPOSHNIK Alex Appel fonds de réserve 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et l'appel de provision 2T22,4T22 et 1T23
13- STEFANOVIC Alexandre Appel fonds de réserve 2T22,3T22,4T22 et 1T23 + Appel de provision 2T22,3T22,4T22 et 1T23
14- VANSTEENBRUGGE IMMO bvba Appel de provision 4T21 , 1T22 ,2T22,3T22,4T22,1T23
+ Appel de fonds de réserve 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
15- VASTEENBRUGGE Lieven : Solde d'ouverture +Appel fonds de réserve 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
Appel fonds de réserve 4T21 , 1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
16- INVEST TIM Appel de provision 1T22 ,2T22,4T22 et 1T23 + Appel fonds de réserve 1T22 ,2T22,4T22 et 1T23
17- MUTOMBO OBIKWE Steve Appel de provision 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
+ Appel fonds de réserve 4T21,1T22,2T22,3T22,4T22 et 1T23
18 : DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AF2 : Solde d'ouverture
19-DEBUSSERE - HALABI c/o JULIEN TOUSSAI - AI2 : Solde d'ouverture

Verslag van de rekening commissaris voor het boekjaar 2021 en 2022.

Alle leveranciers zijn betaald, maar:

- KONE: factuur 210042 is niet ten koste van de G3. Een creditnota met terugbetaling moet ontvangen worden van Kone
- SICLI: een splitsing tussen GII en GIII werd aangevraagd bij SICLI. Er is een bezoek georganiseerd om de installaties te controleren. Dit is een overblijfsel van de oude rekeningen.
- AQUANET: De syndicus zal een creditnota aanvragen wegens wanprestatie voor de diensten van de maand juni. 70% van het bestek is namelijk nooit uitgevoerd door Aquanet gedurende de gehele looptijd van het contract, namelijk van mei 2019 tot juni 2022.
- ESB:
 - o ESB Zal een onkostennota opsturen voor de kosten die aan de GII moeten aangerekend worden.
 - o ESB: zal een vast tarief aanrekenen aan de 1KLAB voor de verwijdering van grof huisvuil die door huurders werden achtergelaten.
- Factuur Trinergy: een kredietnota aanvragen voor het opstellen van het energierapport dat, indien wettelijk toegestaan, kosteloos door het RME zal worden uitgevoerd.

OPMERKINGEN:

- VIVAQUA: De afrekening voor het verbruik van de verwarming kon niet worden opgesteld omdat VIVAQUA vertraging opliep bij de facturatie van haar diensten. In afwachting van de definitieve factuur werd een forfaitair bedrag van 18.000 euro toegepast.

2/ Toepassing van de basisakte en beslissingen van de Algemene Vergadering

- MGS zal vragen de door GIII betaalde voorschotten op de liftkosten terug te vorderen van GI en GII. Sinds 2016-2017 betaalt GIII de kosten voor het onderhoud van de liften. Tot op heden zijn deze kosten nooit aan GIII terugbetaald. We herinneren jullie eraan dat de liften, tenzij vergissing, onder de verantwoordelijkheid van de Generaal vallen. Deze bedragen werden niet teruggevorderd door LAMY.
- Verwarming: sinds tenminste 2005 voorziet de ketelruimte van de GIII de luchttoevoer van de Bloody nachtclub. Er is geen vermelding van enige financiële compensatie. Een beslissing van de Algemene Vergadering van 2005 voorziet echter in een dergelijke compensatie door de toepassing van een wiskundige formule. Wij zullen er zoveel mogelijk voor zorgen dat het besluit van de Algemene Vergadering van 2005 voortaan wordt toegepast. Deze bedragen werden door LAMY niet gevorderd. Dossier wordt vervolgd...

3/ Algemene rekening

- Het aandeel van de nieuwe deur van kapitein Crespel en de aankoop van 250 afstandsbedieningen zijn op de algemene rekening gestort. Deze 250 afstandsbedieningen komen ten laste van de GII. De GIII moet daarom voor dit voorschot worden terugbetaald. Er is een wijziging ingediend bij de syndicus OP/TREVI-boekhouding van de Generaal.

4/ balans van mede-eigenaren:

- De syndicus wordt verzocht waakzaam te zijn voor de onbetaalde rekeningen van de mede-eigenaars
- Indien nodig, aanmaningsprocedures te starten en, indien nodig, voor de vrederechter.

Conclusie: Wordt voorgesteld de rekeningen goed te keuren onder voorbehoud van de opmerkingen besproken onder punt 1.

MGS zal ervoor zorgen dat de genoemde bedragen in punt 2 voortaan worden ontvangen.

Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice 2021-2022,

1. Le conseil de copropriété a misé sur la diminution des charges courantes de copropriété à travers 2 axes :

- a. L'organisation de l'entretien et du nettoyage de l'immeuble.

Les investissements réalisés et le remplacement de la société de nettoyage ont permis de réaliser une économie de plus 20.000€. par rapport au cout de l'entretien de l'année 2020 & 2021. Nous vous renvoyons à la note établie par le conseil.

L'immeuble est propre a comparé a ce qu'il a été.

Subsiste la volonté de promouvoir davantage le tri des déchets.

- b. Le remplacement de la chaufferie & mise en service de la cogénération.

Le remplacement de la chaufferie marquera un tournant dans l'évolution de l'immeuble et ce, pour plusieurs raisons :

- Jusqu'alors, la copropriété était équipée d'une chaudière énergivore de type atmosphérique. Suite à l'AGE du 31-08-2022 & depuis décembre 2022, la copropriété est équipée d'une chaudière gaz à haut rendement de type condensation.
- La copropriété bénéficiera de la prime 2022 à la rénovation de la chaufferie. Il est ici question d'une prime de +/-15.000€. Dès 2023, cette prime sera supprimée conformément à la volonté du législateur de ne plus encourager l'aide à l'énergie fossile.
- Lors des travaux de rénovation, le chauffagiste a constaté que le groupe de pulsion d'air de la boîte de nuit le Bloody était brancher sur notre chaudière. Or, la comptabilité de la copropriété reste muette sur une éventuelle compensation financière due par le Bloody.
Lors de récent travaux, un compteur de passage a été installé de sorte qu'à l'avenir nous puissions répercuter auprès du Bloody, leurs consommations de gaz.
Certaines dépenses antérieures (frais d'entretien / travaux de chaufferie, de livraison de gaz), doivent être répercutées au Bloody. Le syndic, en accord avec le CC, a confié le dossier à l'avocat du G3.
- Depuis juillet 2022, la copropriété est équipée d'une cogénération selon la décision de l'AG du 28-09-2021.

Les boîtes aux lettres

- Le service de l'Urbanisme d'Ixelles a validé le plan d'attribution des boîtes aux lettres proposé par le conseil de copropriété.
Par conséquent, la mise en place des plaquettes nominatives suivi de la mise en service des nouvelles boîtes aux lettres pourrait être effective d'ici le printemps prochain. Pour mémoire, la copropriété a obtenu de La Poste un accord sur la distribution du courrier au 43B. La redistribution du courrier était, jusqu'ici, réalisée 1x/semaine par le service de nettoyage.

Les ascenseurs

Toiture

- Certains appartements du 5^{ème} étage sont impactés par l'état d'usure et de vétusté avancé de la toiture. Régulièrement depuis 2013, la copropriété réalise des travaux d'urgence et de conservation pour un montant total de plus de 15.000€. Cet argent doit être investi.
- Nous souhaitons donc inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AGO le point relatif à la nomination de l'architecte qui réalisera le cahier des charges de cette rénovation, l'élaboration du comparatif auprès de plusieurs entrepreneurs.
- Le financement des travaux pourrait être assuré sur fonds propres / sur crédit investissement auprès d'une banque.

La prime à la rénovation/isolation des toitures accordée par la Région Bruxelles Capitale ont été revue à la hausse dès 2023.

Galerie et expulsion des SDF

Enfin nous tenons tout particulièrement à signaler le bon travail du syndic qui met le temps à l'énergie nécessaire afin de nous aider à remettre notre immeuble à flot.

Verslag van de condominiumraad over het begrotingsjaar 2021-2022,

1. De condominiumraad heeft zich op twee manieren gericht op het verminderen van de huidige condominiumuitgaven:

a. De organisatie van het onderhoud en de schoonmaak van het gebouw.

De gedane investeringen en de vervanging van het schoonmaakbedrijf hebben een besparing mogelijk gemaakt van meer dan 20.000€. ten opzichte van de onderhoudskosten voor het jaar 2020 & 2021. Wij verwijzen u naar de door de raad opgestelde nota.

Het gebouw is schoon in vergelijking met wat het was.

Er is nog steeds de wens om meer afvalscheiding te bevorderen.

b. De vervanging van het ketelhuis & ingebruikname van de WKK.

De vervanging van het ketelhuis is om verschillende redenen een keerpunt in de evolutie van het gebouw:

- Tot dan toe was het condominium uitgerust met een energieverblindende atmosferische ketel. Na de BAV van 31-08-2022 & sinds december 2022 is het condominium uitgerust met een condenserende gasketel met hoog rendement.

- De mede-eigendom profiteert van de bonus van 2022 voor de renovatie van de stookruimte. Dit is een premie van +€15.000. Vanaf 2023 wordt deze premie afgeschaft in overeenstemming met het voornemen van de wetgever om steun aan fossiele brandstoffen niet langer aan te moedigen.

- Tijdens de renovatiewerkzaamheden stelde de verwarmingsmonteur vast dat de luchttoevoer van de nachtclub Bloody was aangesloten op onze verwarmingsketel. De boekhouding van het flatgebouw vermeldt echter geen financiële compensatie die de Bloody verschuldigd is.

Tijdens de recente werken werd een meter geïnstalleerd zodat we in de toekomst het gasverbruik van de Bloody kunnen doorrekenen.

Bepaalde eerdere uitgaven (onderhoudskosten / ketelhuiswerkzaamheden, gaslevering), moeten aan Bloody worden doorberekend. De syndicus heeft, in overleg met de CC, het dossier toevertrouwd aan de advocaat van de G3.

- Sinds juli 2022 is het condominium uitgerust met een warmtekrachtkoppeling volgens het besluit van de GA van 28-09-2021.

Brievenbussen

- De stedenbouwkundige dienst van Elsene heeft het door de mede-eigendomsraad voorgestelde plan voor de toewijzing van brievenbussen gevalideerd.

Bijgevolg zou de installatie van de naamplaten, gevolgd door de installatie van de nieuwe brievenbussen, in de lente van volgend jaar kunnen beginnen. Ter herinnering: de mede-eigendom heeft van De Post een akkoord gekregen over de distributie van post naar 43B. Tot nu toe werd de post eenmaal per week door de schoonmaakdienst herverdeeld.

De liften

Dak

- Sommige appartementen op de 5e verdieping hebben last van de vergevorderde staat van slijtage van het dak. Sinds 2013 heeft de mede-eigendom regelmatig nood- en instandhoudingswerkzaamheden uitgevoerd voor een totaalbedrag van meer dan 15.000€. Dit geld moet geïnvesteerd worden.

- Daarom wensen wij op de agenda van de volgende algemene vergadering het punt te plaatsen met betrekking tot de aanstelling van de architect die het bestek voor deze renovatie zal opstellen, het opstellen van een vergelijking met verschillende aannemers.

- De financiering van de werkzaamheden zou kunnen worden verzekerd door eigen middelen/investeringskrediet van een bank.

De door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegekende premie voor dakrenovatie/isolatie is vanaf 2023 naar boven bijgesteld.

Galerij en uitzetting van daklozen

Tot slot willen we het goede werk van de syndicus vermelden die tijd en energie steekt in het weer op de rails krijgen van ons gebouw.

LISTE DES FOURNISSEURS - ACP GALERIE LOUISE BLOC III - Av. Louise 32a - 1050 Bruxelles

	NOM DU FOURNISSEUR	TEL FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL FOURNISSEUR
Clés	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346.02.70	slp@pierreclabots.be
Parlophonie - Sonnettes	CLABOTS	02/346.02.70	slp@pierreclabots.be
Electricité générale	SERVI SYNDIC	0470 /112.083	info@servisyndic.com
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGH SYSTEM	0497 /49 84 96	info@highsystems.be
Ascenseurs entretien	KONE	02/346.21.00	kc3.be@KONE.com
SECT	ATK	015/55.51.51	
Courrier	CRAB	02 535 94 00	vhm@jeancrab.be
Entretien	AQUANET	0497/54.67.63	fatima@aquanet-services.be
Plombier et déboucheur	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be
Plombier et déboucheur	PSD	0485/874.563	info@psdgroup.be
Entretien toiture/corniche/etc	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be
Chauffagiste	ABC TECHNIQS	02/465.52.10	info@abctechnics.be
Gaz et électricité	LUMINUS	02/224.96.00	gp.brussels.salessupport@total.com
Relevé réparateurs	TECHEM	02/529.63.00	caloribel@techchem.be
Entretien Extincteur	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Eau	VIVAQUA	02/518 88 10	info@vivaqua.be
Porte automatique av. Louise	TORMAX	0800 12 000 (urgence)	info@tormax.be

ACP Galerie Louise – Groupe III (BUILDING) - BCE : 0836.425.852

Plan d'attribution des boites aux lettres

1 1C	12 2EF	23 3G	34 4F	45 5E
2 1D	13 2GH	24 3H	35 4G	46 5F
3 1E	14 2I	25 3I	36 4H	47 5G
4 1F	15 2JK	26 3J	37 4I	48 5H
5 1G	16 2KL	27 3K	38 4J	49 5I
6 1H	17 2A	28 3L	39 4K	50 5J
7 1I	18 2B	29 3A	40 4L	51 5K
8 1J	19 3C	30 3B	41 4A	52 5L
9 1K, 1L, 1A, 1B	20 3D	31 4C	42 4B	53 5A
10 2C	21 3E	32 4D	43 5C	54 5B
11 2D	22 3F	33 4E	44 5D	55 (Sans attribution)

TOTAL : 55 BOITES AUX LETTRES

Team 1

De: Jean-Philippe Corvers <corvers.jp@me.com>
Envoyé: mercredi 15 mars 2023 10:29
À: Team 1
Objet: Fwd: Galerie Louise 43b

E-mail pour ce soir émanant de notre notaire.

Bien cordialement,

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: Notaire Pablo De Doncker <pablo.dedoncker@notdedoncker.be>
Date: 14 mars 2023 à 16:23:41 UTC+1
À: Jean-Philippe Corvers <corvers.jp@me.com>
Cc: lienard francois <fr.lienard@yahoo.fr>, Loubna Mejdoubi - Etude des Notaires De Doncker <loubna.mejdoubi@notdedoncker.be>
Objet: Galerie Louise 43b

Cher Monsieur Corvers,

Sur base des stipulations de l'acte de base (qui permet de réunir plusieurs unités et par définition sachant que *qui peut le plus peut le moins*, les rediviser) je ne vois pas d'obstacle juridique à la vente par unité séparées des « bureaux » devenus « appartements » depuis le permis d'urbanisme autorisant ce changement d'affectation.

Vous trouverez pour autant que de besoin les extraits de l'acte de base à ce propos.

Par ailleurs et afin d'offrir une sécurité juridique à cette division il me semble opportun de renvoyer au plan de Géomètre de 2013 et la répartition qui y est faite à savoir :

APT 12 (AE2 / AF2 – Bureaux E & F) = 469 quotités
APT 13/14 (AG2/ AH2 – Bureaux G & H) = 512 quotités
APT 15 (AI2 Bureau I) = 164 quotités
APT 16 (AJ2 Bureau J et la moitié du K) = 211 quotités
APT 17 (Théoriquement AK2 mais n'existe pas – Bureau moitié K et L) = 254 quotités.

Je reste à votre disposition,

Pablo De Doncker
Notaire



DE DONCKER

Etude des Notaires De Doncker
Rue du Vieux Marché aux Grains 51
1000 Bruxelles
Métro: Bourse / Sainte-Catherine
Parking: sous l'étude
Tel: +32 2 219 53 20