

Braine l'Alleud, le 25 mars 2024

Copropriété Domaine Astrid EFG (N. Entr. : 0864524178)  
Avenue de Menden 45 et avenue de Drummondville 5-7  
1420 Braine-l Alleud  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Mars 2024

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

|                                    |                 |               |                 |                   |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|
| Copropriétaires <b>présents</b>    | 22              | sur 42        | 52.38 %         | 54272.00          |
| Copropriétaires <b>représentés</b> | 6               | sur 42        | 14.29 %         | 16030.00          |
| Copropriétaires <b>absents</b>     | 14              | sur 42        | 33.33 %         | 29698.00          |
| <b>Totaux</b>                      | <b>42</b>       | <b>sur 42</b> | <b>100.00 %</b> | <b>100000.000</b> |
| AG valide en participants          | <b>28</b>       |               | 66.67 %         |                   |
| AG valide en quotités              | <b>70302.00</b> |               | 70.30 %         |                   |

Le 25 Mars 2024 à 17h, les copropriétaires du Domaine Astrid EFG à Braine l'Alleud se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Ouverture de la séance à 17h05

#### 1 - Nomination du Président de séance et d'un secrétaire.

Président : Monsieur Frenay

Secrétaire : Madame Colige, représentant le syndic L.A. Gérance srl

#### 2 - Rapport du Conseil de copropriété.

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

#### 3 - Rapport du commissaire aux comptes. Approbation des comptes.

Monsieur Simon a procédé à la vérification des comptes du dernier exercice comptable. Il atteste que les comptes sont corrects. Le rapport de Monsieur Simon a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2023 et ratifie les prélèvements faits au fonds de réserve Domaine pour les travaux effectués dans le jardin durant l'année 2023.

#### 4 - Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

#### 5 - Renouvellement du mandat du syndic.

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### 6 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété. Nomination du commissaire aux comptes.

Le conseil de copropriété est élu à l'unanimité comme suit :

Elisabeth : Monsieur Frenay et Monsieur Charles

Fabiola : Monsieur Radelet, Monsieur Van Meenen et Monsieur Van Cutsem

Georges : Madame Gharby

L'assemblée générale, à l'unanimité, nomme également Monsieur Simon en tant que commissaire aux comptes.

## 7 - Résidence Elisabeth - Travaux éventuels à prévoir - Décision - Financement.

### Réfection étanchéité des toitures plates des lucarnes.

Il a été constaté, lors du dernier entretien des évacuations des toitures plates de gauche et de droite (en contrebas de la grande plate-forme supérieure), un effilochement du derbigum de recouvrement des toitures plates.

Il est conseillé d'appliquer une étanchéité liquide de protection sur le derbigum. Madame Colige présente en séance le devis reçu de la société Toiture Anis d'un montant de 4.006,80 € tva. Un devis comparatif sera demandé à la société Ideal Toiture.

Les copropriétaires de la Résidence Elisabeth, à l'unanimité, marquent accord sur ces travaux. Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix du couvreur. Le montant de ces travaux sera prélevé au fonds de réserve Elisabeth.

## 8 - Demande d'autorisation de Madame Gosselin d'installer une prise électrique sur son emplacement de parking (P04).

Madame Gosselin demande l'accord de l'assemblée pour placer une prise électrique sur son emplacement de parking P04, reliée à son compteur électrique privatif, et ce pour permettre à son locataire de recharger la batterie de sa moto.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur cette demande.

## 9 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le listing des contrats et de fournitures régulières de la copropriété est joint au présent procès-verbal.

### a) Contrat d'entretien du jardin - Présentation des offres - décision.

Madame Colige présente en séance les offres reçues des sociétés :

- Althea + (jardinier actuel) : 4.277,35 € tva par an
- Les 4 Saisons : 4.606,47 € tva par an
- Entreprise Deshorme : 12.342 € tva par an

Après discussions, l'assemblée générale à l'unanimité, décide de confier le contrat pour l'année 2024 à la société Les 4 Saisons.

### b) Proposition de contrat d'entretien annuel des toitures plates des lucarnes.

Madame Colige précise qu'un entretien des évacuations des toitures plates de gauche et de droite (en contrebas de la grande plate-forme supérieure) doit être réalisé une fois par an. Elle présente en séance l'offre reçue de Monsieur Deshorme d'un montant de 520 € tva par bâtiment.

Les copropriétaires des trois bâtiments, à l'unanimité, marquent accord sur ce nouveau contrat.

## 10 - Budget prévisionnel des dépenses courantes et des frais extraordinaires prévisibles - Révision éventuelle des provisions de charges et des fonds de réserve.

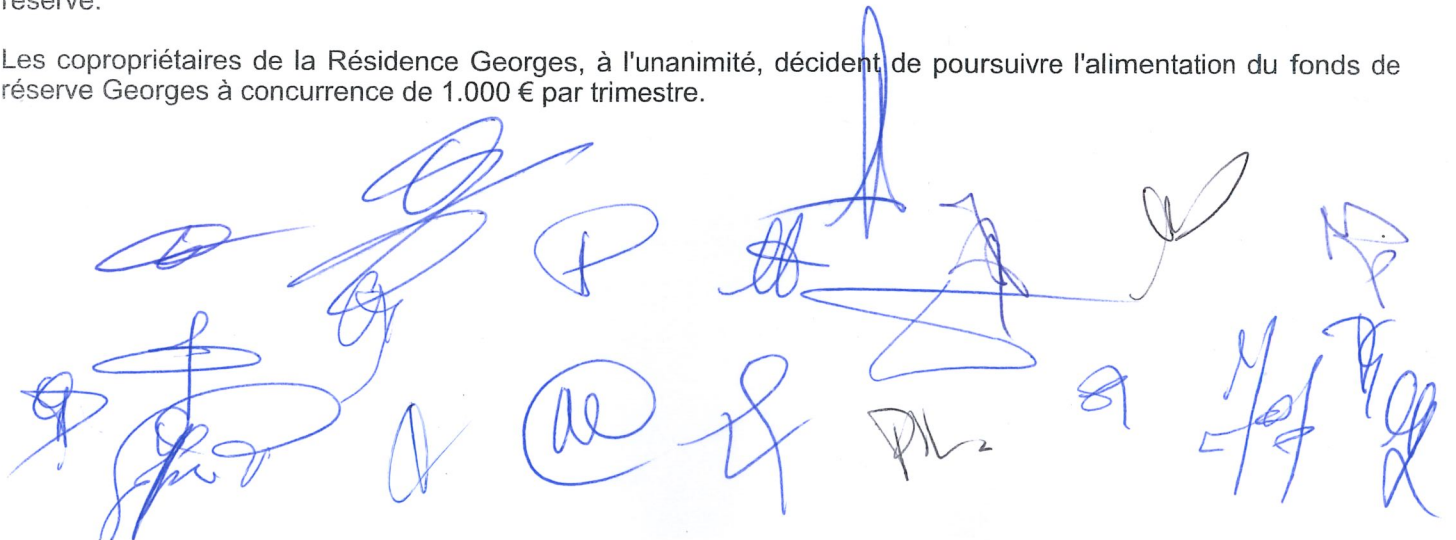
Le budget annuel de l'année 2024 a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale. L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve le budget global annuel arrondi à 75.500 €. Un montant de 17.625 € a déjà été appelé au premier trimestre 2024; le solde de 57.875 € sera réparti sur les trois prochains trimestres.

Les copropriétaires du Domaine, à l'unanimité, décident de ne pas alimenter le fonds de réserve Domaine.

Les copropriétaires de la Résidence Elisabeth, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Elisabeth à concurrence de 1.125 € par trimestre.

Les copropriétaires de la Résidence Fabiola, à l'unanimité, décident de suspendre l'alimentation du fonds de réserve.

Les copropriétaires de la Résidence Georges, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Georges à concurrence de 1.000 € par trimestre.



## 11 - Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur.

### a) Interdiction d'utiliser les ascenseurs lors des emménagements/déménagements.

Il est à nouveau rappelé qu'il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et déménagements et le transport de gros meubles. Ceux-ci doivent se faire au moyen d'un lift.

### b) Interdiction de déposer des encombrants dans le garage et dans les locaux poubelles.

Il est également rappelé qu'il est strictement interdit de déposer des encombrants sur les emplacements de parking, dans le garage et dans les locaux poubelles. Les encombrants doivent être évacués au parc à containers par les occupants personnellement. Madame Colige rappelle que des caméras sont présentes dans le garage et les locaux poubelles. En cas d'infraction, l'auteur peut facilement être identifié et sera sanctionné.

Il est enfin à nouveau rappelé qu'il est impératif d'attendre que les feux de signalisation soient verts avant de s'engager dans le pente de garage (tant en sortant qu'en entrant) et ce pour éviter tout accident.

## 12 - Rappel de la durée de vie des détecteurs incendie privatifs dans les appartements (10 ans).

Il est rappelé que les détecteurs incendie privatifs placés dans les appartements ont une durée de vie de maximum 10 ans. Les copropriétaires doivent veiller à leur remplacement en temps voulu.

## 13 - Lecture et signature du PV.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

La séance est levée à 18h10

*[Handwritten signatures in blue ink:]*

Top row: *Paul Selva*, *J. Reynier*, *Chantal Costa*

Second row: *[Signature]*, *Chantal Costa*, *[Signature]*

Third row: *[Signature]*, *[Signature]*, *N. Feyraud*, *Christine*

Fourth row: *[Signature]*, *[Signature]*, *[Signature]*

Fifth row: *[Signature]*, *[Signature]*, *[Signature]*

Sixth row: *[Signature]*, *[Signature]*, *[Signature]*

Bottom row: *[Signature]*, *[Signature]*, *[Signature]*

# Résidence EFG - BCE 0864.524.178

Avenue de Menden 45, Avenue de Drummondville 5 -7 à 1420 Braine-l'Alleud

## Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières - Exercice 2024

| Contrats                           | Fournisseurs      | Début                               | Durée                                       | Échéance                           | Préavis                  |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Syndic                             | L.A. Gérance sprl | 27-03-17                            | 1 an renouvelable<br>tacitement             | A l'assemblée<br>générale annuelle | /                        |
| Entretien Ascenseur                | Otis              | 01-03-18                            | 3 ans renouvelable<br>tacitement pour 3 ans | 01-03-27                           | 3 mois avant<br>échéance |
| Téléphone Ascenseur                | Proximus          | Pas de contrat (ligne téléphonique) |                                             |                                    | 1 mois                   |
| Contrôle Ascenseur                 | Socotec           | 03-08-17                            | 1 an renouvelable<br>tacitement             | 03-08-24                           | 3 mois avant<br>échéance |
| Entretien Détection Incendie       | Safe And Sound    | 01-01-11                            | 1 an renouvelable<br>tacitement             | 31-12-24                           | Pas de délais<br>préavis |
| Entretien Extincteurs (EFG)        | Sieli             | 06-06-06                            | 10 ans renouvelable<br>tacitement           | 06-06-26                           | 3 mois avant<br>échéance |
| Entretien Extincteurs<br>(Parking) | Sieli             | 02-07-09                            | 10 ans renouvelable<br>tacitement           | 02-07-29                           | 3 mois avant<br>échéance |
| Entretien des communs              | Gutau             | 01-04-18                            | 1 an renouvelable<br>tacitement             | 01-04-24                           | 1 mois                   |
| Entretien des égouts               | Vidange Thomas    | 01-01-18                            | 1 an renouvelable<br>tacitement             | 01-01-25                           | 1 mois avant<br>échéance |

|                            |                   |          |                                 |          |                          |
|----------------------------|-------------------|----------|---------------------------------|----------|--------------------------|
| Entretien jardin           | Les 4 Saisons     | 2024     | 1 an                            | 31-12-24 | /                        |
| Entretien Porte de Garage  | Assa Abloy        | 02-07-10 | 1 an renouvelable<br>tacitement | 02-07-24 | 2 mois avant<br>échéance |
| Electricité des communs    | Engie             | 01-12-23 | 1 an                            | 30-11-24 | 1 mois avant<br>échéance |
| Entretien installation EFC | Rooflight Project | 01-04-20 | 1 an renouvelable<br>tacitement | 31-03-24 | 1 mois avant<br>échéance |
| Assurance Incendie         | Ethias            | 01-01-16 | 1 an renouvelable<br>tacitement | 31-12-24 | 3 mois avant<br>échéance |
| Protection Juridique       | Ethias            | 19-05-17 | 1 an renouvelable<br>tacitement | 31-12-24 | 3 mois avant<br>échéance |