

LA GERANCE

Avenue de la Croix Rouge 24
B-1420 Braine l'Alleud
Tél. : 023871004

Braine l'Alleud, le 28 mars 2023

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 28 Mars 2023

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

Copropriétaires présents	18	sur 42	42.86 %	44050.00
Copropriétaires représentés	5	sur 42	11.90 %	13274.00
Copropriétaires absents	19	sur 42	45.24 %	42676.00
Totaux	42	sur 42	100.00 %	100000.000
AG valide en participants	23		54.76 %	
AG valide en quotités	57324.00		57.32 %	

Le 28 Mars 2023 à 17h, les copropriétaires de l'immeuble **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 17h

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

Président : Monsieur Radelet

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. Monsieur Simon 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 2022.

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 - Domaine EFG - Enlèvement d'un bambou situé dans le talus arrière contre la façade de la Résidence Georges.

Madame Colige précise que le bornage du talus arrière a été effectué. Il en ressort qu'une grande partie du talus appartient au Domaine Astrid EFG notamment le grand massif de bambous à l'arrière de la Résidence Elisabeth et le massif de bambous situé contre la façade de la Résidence Georges. Les deux autres massifs de bambous, situés au milieu du talus, sont mitoyens.

Une réunion a eu lieu le 1er mars dernier avec Madame Eyletters, experte en jardin. Madame Colige n'a pas encore reçu son rapport mais il ressort de cette réunion les conseils suivants :

- Laisser en place le grand massif de bambous situé à l'arrière de la Résidence Elisabeth (celui-ci ne représente pas de danger pour l'étanchéité des garages) mais le réduire et le tailler de manière régulière;
- Supprimer le massif de bambous situé contre la façade de la Résidence Georges. Pour ce faire, il sera tenté de l'éliminer de manière progressive en le coupant plus bas que terre et en tentant de sectionner les rhizomes. Ce travail sera demandé au jardinier actuel. Dans le cas où cette technique, proposée par Madame Eyletters, ne porte pas ses fruits, il faudra prévoir une excavation.

8 - Domaine EFG - placement de caméras dans les 3 halls d'entrée

Madame Colige présente en séance le devis reçu de la société JBL d'un montant de 1.855 € tva.

Après discussions, l'assemblée générale, à la majorité de 55.135 voix sur 57.324, marque accord sur le devis de la société JBL. Le montant de ces travaux sera prélevé au fonds de réserve Domaine. Monsieur Huygen, représentant 2.189 quotités, vote contre.

L'assemblée générale, à l'unanimité, désigne Madame Colige, syndic, seule responsable du traitement des images.

9 - Résidence Elisabeth - placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes

Madame Colige présente en séance les devis reçus :

- Société Ecofix d'un montant de 12.694,56 € tva.
- Société SBS : 16.106,23 € tva.
- Société Hilink : 9.779 tva.

Madame Colige et Monsieur L'hoir expliquent les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Elisabeth rejettent ces travaux.

10 - Résidence Fabiola - placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes

Madame Colige présente en séance les devis reçus :

- Société Ecofix d'un montant de 12.694,56 € tva.
- Société SBS : 16.106,23 € tva.
- Société Hilink : 9.779 € tva.

Madame Colige et Monsieur L'hoir expliquent les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Fabiola rejettent ces travaux.

11 - Résidence Georges - placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes

Madame Colige présente en séance les devis reçus :

- Société Ecofix d'un montant de 12.288,58 € tva.
- Société SBS : 15.675,89 € tva.
- Société Hilink : 9.300 € tva.

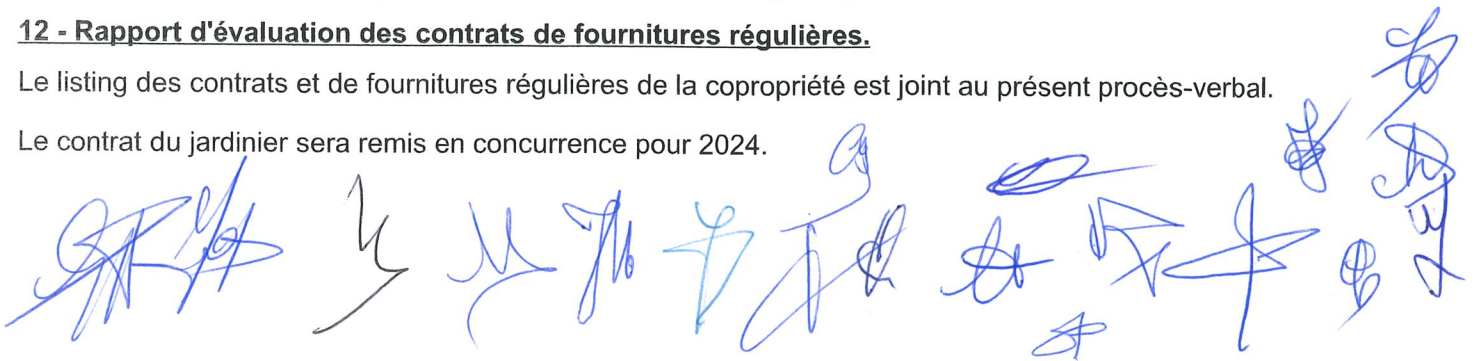
Madame Colige et Monsieur L'hoir expliquent les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Georges rejettent ces travaux.

12 - 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.

Le contrat du jardinier sera remis en concurrence pour 2024.



13 - 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 2023 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 70.500 €. Un montant de 16.375 € a déjà été appelé au premier trimestre 2023; le solde de 54.125 € 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 2.000 € par trimestre.

14 - Proposition de Unifiber d'installer gratuitement la fibre optique dans la copropriété.

Madame Colige informe l'assemblée générale que Unifiber va installer la fibre optique dans la rue et propose aux différents immeubles de la rue de profiter de ces travaux pour équiper gratuitement les bâtiments de la fibre. Pour ce faire, des câbles seront installés dans les parties communes (dans le garage et sur chaque palier). Il en va de l'intérêt de la copropriété d'accepter la proposition qui est totalement gratuite. En cas de refus, toute installation ultérieure sera payante.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur l'installation gratuite par Unifiber de la fibre optique dans la copropriété.

15 - Lecture et signature du PV.

Avant lecture, Monsieur Van Cutsem souhaite rappeler que les déménagements doivent se faire uniquement au moyen d'un lift.

Il est également rappelé qu'il y a lieu de bien identifier la personne au vidéophone avant d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble. Les copropriétaires sont invités à rappeler cette règle à leurs locataires.

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

La séance est levée à 18h05.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. The signatures are of various styles, some clearly legible (e.g., 'M. Van Cutsem', 'M. Colige', 'M. Reynier', 'M. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret', 'M. G. Cabaret') and others more stylized or abbreviated. The signatures are written on a white background.

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 2023

Contrats	Fournisseurs	Début	Durée	Échéance	Préavis
Syndic	L.A. Gérance sprl	27-03-17	1 an renouvelable tacitement	A l'assemblée générale annuelle	/
Entretien Ascenseur	Otis	01-03-18	3 ans renouvelable tacitement	01-03-24	3 mois avant échéance
Téléphone Ascenseur	Proximus	Pas de contrat (ligne téléphonique)			1 mois
Contrôle Ascenseur	Socotec	03-08-17	1 an renouvelable tacitement	03-08-23	3 mois avant échéance
Entretien Détection Incendie	Safe And Sound	01-01-11	1 an renouvelable tacitement	31-12-23	Pas de délais préavis
Entretien Extincteurs (EFG)	Sicli	06-06-06	10 ans renouvelable tacitement	06-06-26	3 mois avant échéance
Entretien Extincteurs (Parking)	Sicli	02-07-09	10 ans renouvelable tacitement	02-07-29	3 mois avant échéance
Entretien des communs	Gutau	01-04-18	1 an renouvelable tacitement	01-04-23	1 mois
Entretien des égouts	Vidange Thomas	01-01-18	1 an renouvelable tacitement	01-01-24	1 mois avant échéance

Entretien jardin	Altéa +	2017	1 an	31-12-23	/
Entretien Porte de Garage	Assa Abloy	02-07-10	1 an renouvelable tacitement	02-07-23	2 mois avant échéance
Electricité des communs	Engie	01-12-22	1 an	30-11-23	1 mois avant échéance
Entretien installation EFC	Rooflight Project	01-04-20	1 an renouvelable tacitement	31-03-23	1 mois avant échéance
Assurance Incendie	Ethias	01-01-16	1 an renouvelable tacitement	31-12-23	3 mois avant échéance
Protection Juridique	Ethias	19-05-17	1 an renouvelable tacitement	31-12-23	3 mois avant échéance