

Procès-Verbal de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 23 mars 2023 à 21h00

à l'appartement rez gauche (App C0) chez Mr ROGGEMAN
Avenue des Traquets, 151 à 1160 AUDERGHEM.

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 23 mars 2023, les copropriétaires de l'immeuble-résidence « Traquets II » sis à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 151, telle que la Copropriété est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises mais physiquement numérotée 149 et 151, se réunissent en assemblée générale extraordinaire sur convocation régulière du syndic chez Monsieur ROGGEMAN App C0, Avenue des Traquets, 151 à 1160 Auderghem, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 6 mars 2023.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véridique par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :
15/15 propriétaires, soit

1000/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame CONTZEN au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Mise en conformité ascenseurs par COOPMAN non effectuée en 2022. (information)

Traité lors de l'AGO du 23/03/2023.

4. Sécurité porte de garage à la descente. (information)

Traité lors de l'AGO du 23/03/2023.

5. Adaptation des statuts – à reporter à AGO 2024. (information)

Traité lors de l'AGO du 23/03/2023.

6. Mousse sur les toitures en tuile. (information)

Le syndic avec le concours du Conseil de Copropriété sollicitera des devis pour ce remplacement de la couverture avec isolation en envisageant la pose de panneaux photovoltaïques.

7. Résolution du problème à la fin de la descente d'eau pluviale au 149. (information)

Le syndic attend le devis de KANALIS et le soumettra au Conseil de Copropriété pour approbation et imputation au fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale débat pour donner mandat au Conseil de Copropriété et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

8. Suivi pannes ascenseurs. (information)

Le syndic communiquera les rapports d'intervention au Conseil de Copropriété.

La syndic questionnera l'ascensoriste de savoir si ces pannes sont dues à déficiences de l'installation électrique.

9. Vote de l'accord pour le percement du mur commun dans la cage d'escalier en cas de problème au niveau tubage. (quorum vote $\geq 2/3$)

« En juin 2022, Madame PARIDAENS a dû remplacer sa chaudière d'urgence. Un problème a été rencontré lors du tubage (coude). Le syndic n'ayant pas donné son accord pour un percement du conduit via la cage d'escalier, Madame PARIDAENS a dû réinstaller une chaudière atmosphérique avec demande de dérogation (Commune-Bruxelles Environnement).

Tenant compte du fait que le tubage pour installation de chaudière à condensation n'a pas posé de problème pour les appartements D1 et D2, on peut supposer qu'il devrait en être de même lors du tubage pour les appartements A1 et A2 (même plan).

Par contre (et cela semble confirmé par les plans des conduits Bemal), le tubage pour les appartements C0, C1 et C2, devrait nécessiter également l'accès au conduit via percement dans la cage d'escalier. »

Le Conseil de Copropriété soumet donc :

« dans le cadre de l'installation d'une chaudière privative, l'AG autorise le percement du mur commun situé dans la cage d'escalier si cela s'avère indispensable dans le cadre du tubage. Le propriétaire concerné en informera le Syndic et le Conseil de Copropriété et prendra en charge les frais de remise en état du mur (plafonnage et peinture) après percement. »

Après débat, l'assemblée générale vote pour autoriser le percement du mur commun situé dans la cage d'escalier avec les conditions que soumet le Conseil du Copropriété et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

10. Ajouter au contrat du nettoyeur, des prestations ‘hors forfait’ pour des tâches de maintenance simple (remplacement d’une ampoule, remplacement des piles des détecteurs, resserrage des portes d’entrée...). (quorum >50%)

Le syndic demandera à l’Entreprise AJECONET en charge du nettoyage des communs si elle effectue ce genre de prestations (approbation/assurance pour monter sur une échelle ou même tabouret).

Si l’Entreprise AJECONET effectue ces prestations, le syndic pourra alors les mandater pour ces prestations simples.

Les dépens seront imputés aux décomptes individuels.

Après débat, l’assemblée générale vote pour autoriser le syndic de mandater l’Entreprise AJECONET pour des prestations simples (si l’entreprise effectuée ce genre de prestation) et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

11. Mandater un homme à tout faire pour des menues réparations ‘polyvalentes’ (plomberie, maçonnerie, menuiserie, ...) et certaines tâches d’entretien ‘préventif’ plus complexes que celle pouvant être confiées au nettoyeur. (quorum >50%)

Le syndic sollicitera des offres de conciergerie indépendante au Conseil de Copropriété.

Les dépens seront imputés aux décomptes individuels.

Après débat, l’assemblée générale vote pour mandater le Conseil de Copropriété pour sélectionner l’opérateur et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

12. Mandater le Conseil de Copropriété pour l’analyse et l’approbation du dossier PROXIMUS pour la fibre optique en cas d’urgence avant l’AGO 2024. (quorum vote ≥ 2/3)

Dès réception du dossier de raccordement à la fibre optique, le syndic peut soit convoquer une AGE en visioconférence soit l’AG donne mandat au Conseil de Copropriété d’approuver ou non le dossier.

Après débat, l’assemblée générale débat pour autoriser le Conseil de Copropriété à approuver ou non le dossier de raccordement à la fibre optique et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

13. Vote de l'accord sur l'utilisation de la toiture pour installations de panneaux photovoltaïques. (quorum vote $\geq 4/5$)

Installation de panneaux photovoltaïques : Madame CONTZEN mail du 09/01/2023
(quorum de vote 4/5)

Utilisation de la toiture commune pour l'installation de panneaux photovoltaïques (à usage commun via une communauté d'énergie ou usage privatif.

Après débat, l'assemblée s'accorde pour autoriser l'utilisation de la toiture commune pour l'installation de panneaux photovoltaïques à usage collectif uniquement et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

14. Donner mandat au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année moyennant une enveloppe totale maximale de 3.500,00 EUR. (quorum vote $\geq 2/3$)

Le Conseil de Copropriété propose de lui donner mandat pour décider et réaliser des travaux durant l'année 2023 moyennant une enveloppe totale maximale de 5.000,00 EUR.

Ces dépenses éventuelles seront prélevées sur le fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale débat pour donner au mandat au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année 2023 à concurrence de 5.000,00 EUR maximum et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 22h20.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie et signe.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

Liste des présences
AGE du 23 mars 2023 à 21h00

limite légale

[illegible]

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 15 propriétaires

Propriétaires présents	13 / 15
------------------------	---------

Propriétaires représentés 2 / 15

Propriétaires absents	0 / 15
-----------------------	--------

QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES : 1000 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	836 /1000
------------------------	-----------

Quotes-parts représentées	164 / 1000
---------------------------	------------

Quotes-parts absentes	0 /1000
-----------------------	---------

50% : 500 /1000

$$2/3 : 667 / 1000$$

80% : 800 /1000

100%: 1000 /1000

unanim.: 1000 /1000