

L' Association co-propriétaires

ACP 219 - Drootbeek

Rue Drootbeek 145-147, 1020 Laeken (Bruxelles)

0844.699.160

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

MARDI 3 OCTOBRE 2023 A 19:00

I'Assemblée se réunit à Gemeenschapscentrum Nekkersdal VZW - Feestzaal, Emile Bockstaellaan 107 te 1020 Brussel (Laken).

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
B01	Culot Frédéric	89
B03	Tieleman - Hosiotes SPRL	152
L01	Warnier Alexis	218
L02	Peres-Vogels - Mayné Coralie & Marie-Charlotte	218
L03	Danloy Corinne	218
L04	Haeldermans - Metin	218
L07, P14	Vandecan Els	266
L08	Van Der Schueren Dries	238
L09	Roelant Godfried	238
L10	Junius Jan	288
L12, P01	Gheys Anton - Dvorakova Ivana	316
L13B	De Tollenaere - Van Leemputten	199
L15, P05	Ochogavia - Geraldes	504
L16	Costin Laurentiu	288
L19, P13	Edwards Charlotte	316
L21, P09	Dekempe Bart	338
L22	Tallon Stijn	310
L25	Klabbers - Arandia	363
P03, L06	Mathieu - Lalieux	360
P08, L23	Kahn Adrien	338
P10, L11	Fernandez-Vazquez - Berquin	316
P11, L26	Ghalba Senna - Dorssaf	316
Totaal aanwezig		6107

Vertegenwoordigd

L05, P07	Tulkens Raphael	439
L15B, P04	Duhamel - Rasoaritody	390
P15, P06, B04A, L14, Logement RDC, L24	Houllich	985
Totaal vertegenwoordigd		1814

Total des votes qui décident	7921
-------------------------------------	-------------

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Président de l'assemblée: Victor Klabbers

Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 7 921 / 7 921,00;

'Contre' 0 / 7.921;

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

2 Approbation des comptes de l'année précédente

Explication des comptes et rapport du commissaire des comptes

Approbation des comptes général et individuel:

Monsieur Mathieu, Madame Danloy, Madame Mayné, mr. Culot, mr. Van Leemputten et éventuellement des autres propriétaires qui ont fait un paiement à la fin du trimestre fin juin 2022, contestent le décompte 2022-23 car un paiement de fin juin 2022 n'a pas été pris en compte. Le syndic s'engage à vérifier ceci et une correction éventuelle sera faite dans la nouvelle exercice.

'Pour' 2 822 / 7 921,00;

'Contre' 5 099 / 7.921;

Edwards Charlotte (L19 - quot . 288, P13 - quot . 28,), Tulkens Raphael (L05 - quot . 411, P07 - quot . 28,), Danloy Corinne (L03 - quot 218,), Culot Frédéric (B01 - quot . 89,), Tallon Stijn (L22 - quot . 310,), Ghalba Senna - Dorssaf (P11 - quot . 28, L26 - quot . 288,), Kah Adrien (P08 - quot . 28, L23 - quot . 310,), Mathieu - Lalieux (P03 - quot . 28, L06 - quot . 332,), Warnier Alexis (L01 - quot . 218,), Roe Godfried (L09 - quot . 238,), Junius Jan (L10 - quot . 288,), Duhamel - Rasoaritody (L15B - quot . 362, P04 - quot . 28,), Tielemans - Hosiel SPRL (B03 - quot . 152,), Costin Laurentiu (L16 - quot . 288,), De Tollenaere - Van Leemputten (L13B - quot . 199,), Van Der Schueren C (L08 - quot . 238,), Haeldermans - Metin (L04 - quot . 218,), Vandecan Els (L07 - quot . 238, P14 - quot . 28,), Peres-Vogels - Mayné C & Marie-Charlotte (L02 - quot . 218,)

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision désapprouvé avec 64,37% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

3 Décharge pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

Tulkens Raphael (L05 - quot . 411, P07 - quot . 28,), Danloy Corinne (L03 - quot . 218,), Culot Frédéric (B01 - quot . 89,), Tallon Stijn (L quot . 310,), Ghalba Senna - Dorssaf (P11 - quot . 28, L26 - quot . 288,), Mathieu - Lalieux (P03 - quot . 28, L06 - quot . 332,), Warnier (L01 - quot . 218,), Fernandez-Vazquez - Berquin (P10 - quot . 28, L11 - quot . 288,), Duhamel - Rasoaritody (L15B - quot . 362, P04 - q 28,), Tielemans - Hosiotes SPRL (B03 - quot . 152,), De Tollenaere - Van Leemputten (L13B - quot . 199,), Klabbers - Arandia (L25 - quot . 28,), Haeldermans - Metin (L04 - quot . 218,), Vandecan Els (L07 - quot . 238, P14 - quot . 28,), Peres-Vogels - Mayné Coralie & Marie-Charlotte (L02 - quot . 218,)

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

4 Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Les candidats:

Mr. Klabbers, Mr. Serge Duhamel, Mr. Manu Fernandez et Aksel Haeldermans comme membres du conseil de copropriété et Mr. Victor Klmabbers comme commissaire des comptes.

'Pour' 7 921 / 7 921,00;

'Contre' 0 / 7.921;

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

5 Décharge pour le syndic

Décharge et quitus pour le syndic.

Décharge syndic:

'Pour' 5 745 / 5 745,00;

'Contre' 0 / 5.745;

'Abstention' 2 176 / 7.921;

Tulkens Raphael (L05 - quot . 411, P07 - quot . 28,), Culot Frédéric (B01 - quot . 89,), Tallon Stijn (L22 - quot . 310,), Mathieu - Lalieux - quot . 28, L06 - quot . 332,), Warnier Alexis (L01 - quot . 218,), Duhamel - Rasoaritody (L15B - quot . 362, P04 - quot . 28,), Tielemans Hosiotes SPRL (B03 - quot . 152,), Peres-Vogels - Mayné Coralie & Marie-Charlotte (L02 - quot . 218,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

6 Travaux: cheminées et chaudières

L'assemblée générale du 19/10/2020 avait mandaté le précédent syndic pour réaliser une étude en vue d'établir un cahier des charges pour mettre en conformité les chauffages individuels avec la législation en vigueur.

L'étude a été réalisée par l'expert Michel Massart du bureau d'étude Deplasse et il l'expliquera lors de l'assemblée générale.

L'assemblée pourra prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

7 Évaluation des fournisseurs

Évaluation des contrats en cours. L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

8 Approbation du budget de l'année à venir

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'au prochain assemblée générale.

Approbation budget (€ 90.000 pour tout le bâtiment et toute l' année).

'Pour' 7 921 / 7 921,00;

'Contre' 0 / 7.921;

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

9 Règlement d'ordre intérieur

L'assemblée générale du 07/12/2022 avait décidé de reporter ce point à la prochaine assemblée générale. Il est donc inscrit à l'ordre du jour de la présente.

Depuis le 1er janvier 2019, la loi sur la copropriété a été adaptée. Un élément de la nouvelle loi consiste en l'obligation pour chaque association d'avoir à présent un « règlement d'ordre intérieur » (en abrégé, ROI). Ce nouveau règlement reprend les règles de vie dans l'immeuble, les dispositions légales (de la nouvelle loi) et la politique de confidentialité de l'ACP. Ce nouveau ROI fera donc partie des statuts. Pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, l'assemblée générale doit approuver ce règlement. En tant que syndic, nous avons rédigé un projet pour votre ACP et l'avons publié sur le réseau des propriétaires.

L'assemblée générale accepte-t-elle le projet du syndic comme nouveau ROI ?

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

10 Budget pour le conseil

Dans le passé, le conseil de la VME disposait d'un budget de 5.000 euros pour financer de manière autonome certains travaux.

Il est proposé de prolonger ce mandat.

'Pour' 0 / 7 921,00;

'Contre' 7 921 / 7.921;

Edwards Charlotte (L19 - quot . 288, P13 - quot . 28,), Tulkens Raphael (L05 - quot . 411, P07 - quot . 28,), Danloy Corinne (L03 - quot . 218,), Culot Frédéric (B01 - quot . 89,), Houllich (P15 - quot . 28, P06 - quot . 28, B04A - quot . 72, L14 - quot . 307, Logement RDC - ql 254, L24 - quot . 296,), Tallon Stijn (L22 - quot . 310,), Dekempe Bart (L21 - quot . 310, P09 - quot . 28,), Ghalba Senna - Dorssaf (P11 quot . 28, L26 - quot . 288,), Kahn Adrien (P08 - quot . 28, L23 - quot . 310,), Mathieu - Lalieux (P03 - quot . 28, L06 - quot . 332,), Ochogavia - Geraldes (L15 - quot . 476, P05 - quot . 28,), Warnier Alexis (L01 - quot . 218,), Roelant Godfried (L09 - quot . 238,), Gheys Anton - Dvorakova Ivana (L12 - quot . 288, P01 - quot . 28,), Fernandez-Vazquez - Berquin (P10 - quot . 28, L11 - quot . 288,), Junius Ja (L10 - quot . 288,), Duhamel - Rasoaritody (L15B - quot . 362, P04 - quot . 28,), Tielemans - Hosioties SPRL (B03 - quot . 152,), Costin Laurentiu (L16 - quot . 288,), De Tollenaere - Van Leemputten (L13B - quot . 199,), Van Der Schueren Dries (L08 - quot . 238,), Klabber Arandia (L25 - quot . 363,), Haeldermans - Metin (L04 - quot . 218,), Vandecan Els (L07 - quot . 238, P14 - quot . 28,), Peres-Vogels - N Coralie & Marie-Charlotte (L02 - quot . 218,)
 'Abstention' 0 / 7.921;

Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

11 Parking loft 4 - paiement annuel

Une ACP n'a juridiquement aucun bien immobilier (voir Code civil, article 3.86 §3) et l'espace de stationnement en question n'existe pas légalement (c'est une des raisons pour laquelle un bail n'est pas possible).

La "construction" existante par laquelle le propriétaire du loft 4 paie spontanément 480 € à l'ACP est illégale et Multisyn soumettra cette question à l'ordre du jour de chaque l'assemblée générale annuelle.
 Multisyn se désolidarisera de cette décision, mais nous l'appliquerons et traiterons le paiement comme un ajout au fonds de réserve de l'association.

Le syndic s'exonère de cette décision

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

12 Contrat cadre Engie

Multisyn a un contrat cadre chez Engie Electrabel pour la grande majorité de ces immeubles.

Nous proposons de passer le contrat EDF Luminus vers Engie pour l'électricité commun de l'immeuble.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

13 Contrat d'assurance et couverture assistance juridique.

L'ACP est assurée auprès d'AG Insurance et il n'y a pas de couverture "assistance juridique". Nous avons demandé à notre courtier de faire une étude comparative et ce tableau important est publié sur Dobby.

L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

14 Travaux: cour

Le propriétaire Klabbers-Arandia a soumis le point suivant à l'ordre du jour.

Je pense qu'il est tout à fait judicieux de souscrire un contrat de maintenance pour l'entretien et l'inspection réguliers. C'est une bonne idée !

Quelques informations sur la situation :

Des tuyaux de drainage passent dans la ruelle entre les bâtiments. Malheureusement, ils ne peuvent pas supporter le poids de véhicules lourds et ont probablement déjà été aplatis dans une certaine mesure.

Le couvercle de l'égout a déjà été endommagé par des véhicules lors de déménagements et de travaux (privés).

C'est pourquoi nous avons déjà installé des bornes pour empêcher l'accès et le stationnement sauvage. Les bornes sont faciles à enlever/ouvrir à l'aide d'une clé standard.

Je pense donc que nous devrions prendre des mesures supplémentaires :

- Panneau expliquant : Entrée interdite. Poids maximum. Autorisation du syndic. Ou quelque chose de similaire.
- Réinstaller les bornes et/ou les bacs à plantes.

La réunion peut prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

15 Entretien des communs

Le propriétaire Klabbers-Arandia a proposé ce qui suit et est invité à expliquer sa proposition.

1. *Onderhoud van gezamelijke delen:*

- a. *Herschilderen muren (steegje tussen de gebouwen, inkomhallen)*
- b. *Onkruidbestrijding in algemene delen*

(sic)

L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

16 Porte garage/jardin

La porte entre le garage et le jardin ne fonctionne plus du tout. Le syndic avait préparé un dossier avec un devis de la société

Portomatic, mais le montant pour cet investissement dépasse le budget du conseil et la réunion plénière est demandé de prendre une décision.
Le devis est publié sur Dobby.

Le propriétaire Kenneth Van Lemmputten - De Tollenaere a soumis un autre point pour ce sujet:
een bijkomend punt voor de AG om de garagepoort naar de gemeenschappelijke tuin te veranderen in "French Doors met reflecteren glas langs de buitenkant"
zodat langs buiten de garage niet zichtbaar is maar langs binnen wel en dat de opening helemaal open kan voor bv tafel makkelijk in de tuin te zetten.
(sic)
Ce propriétaire est invité à clarifier sa proposition / son idée.

La réunion peut prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

17 Peinture du hall d'entrée et cage d'escaliers

Sous le syndic NEXITY, il avait été décidé de faire peindre le hall d'entrée et/ou la cage d'escalier. Un devis a été proposé par Leasy Services pour un montant approximatif de +/- 3.500 €.
Ce fournisseur a promis d'envoyer un devis, quod non.
Entre-temps, un devis a également été demandé à CapRenov.
Dès que les offres seront reçues, elles seront publiées sur le réseau des propriétaires.

L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

Le devis de la société CapRenov pour la peinture du hall d'entrée et la cage d'escalier du n°145 est soumis à la vote. Un appel de fonds sera envoyé pour ces travaux de €6.582,60.

'Pour' 4 / 4,00;

'Contre' 0 / 4;

'Abstention' 0 / 4;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Trappenhal 145

18 Fibre optique

Le propriétaire Kenneth Van Leemputten nous a remis la proposition ci-dessous.
Il est invité à l'expliquer et l'assemblée pourra prendre une décision à ce sujet.

het laten installeren van de fiber bekabeling in de gemene delen van de mede-eigendom, door proximus of het zelf laten doen.
(sic)

Le propriétaire Duhamel a soumis la proposition ci-dessous :

Offre Fibre Proximus / offre compensatoire à obtenir pour les personnes connectées en VDSL 2+ par les filiales de Proximus:
Scarlet , Viking Telecom et par ses concurrents utilisant l'infrastructure existante VDSL 2+
(engagement d'un calendrier de disponibilité des paires de cuivre / ... stabilité des prix, offre à prix garanti pour les copropriétaires - locataires à faibles revenus)

(sic)

Il est invité à expliquer sa proposition et l'assemblée générale pourra prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

19 Dossier des panneaux solaires

Le propriétaire De Tolleanaere - Van Lemputten a soumis le point suivant:

La AG demande au syndic dans les deux mois suivant la présente AG, désigner un géomètre pour diviser les parties du toit qui sont communes selon les quotas en tenant compte des rendements solaires et des emplacements des audiences techniques pour l'installation de panneaux solaires individuels tels qu'approuvés lors de l'AG précédente.

(sic)

Le syndic expliquera le dossier et l'assemblée générale peut prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

20 Screens extérieurs ou stores solaires électriques verticaux

Le copropriétaire Kennethe Van Leemputten - De Tolleanaere a soumis la proposition ci-dessous.

Le propriétaire est invité à expliquer sa proposition et l'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

Les pièces jointes sont publiées sur le réseau de propriétaires Dobby.

1. L'AG autorise les propriétaires du Loft 13bis à installer des screens extérieurs ou stores solaires électriques **verticaux** le long de l'extérieur des deux fenêtres du loft.

2. L'AG autorise les propriétaires du Loft 13bis à installer des screens extérieurs électriques **verticaux** le long de l'extérieur des deux fenêtres du loft sans nouveaux câbles électriques du type SolarFix RE de Windsol. (Voir l'annex pour les brochures Windsol)

3. L'AG autorise tous les propriétaires à installer des screens extérieurs ou stores solaires électriques **verticaux** à l'extérieur des leurs fenêtres.

4. L'AG autorise tous les propriétaires à installer des screens extérieurs ou stores solaires électriques **verticaux** à l'extérieur des leurs fenêtres sans nouveaux câbles électriques du type SolarFix RE de Windsol. (Voir l'annex pour les brochures Windsol)

5. La AG demande au syndic l'installation des screens extérieurs ou stores solaires électriques **verticaux** à l'extérieur des leurs fenêtres comme suite, les délais peuvent être modifiés pendant l'AG

a. de demander à chaque propriétaire, dans les deux semaines suivant cette AG, s'il est intéressé par des devis de fournisseurs et pour quelles fenêtres.

b. de faire une sélection de fournisseurs/installateurs 4 semaines après cette AG sur la base des entreprises proposées par les propriétaires, si moins de 3 ont été présentées, le syndic effectuera lui-même la sélection. La sélection sera ensuite communiquée aux propriétaires, avec un rappel pour la communication de l'intérêt.

- c. dans un délai de 4 et 8 semaines à compter de cette AG, obtenir des devis des entreprises sélectionnées pour chacune des fenêtres pour lesquelles le propriétaire était intéressé par l'installation de protections solaires.
- d. organiser une AGE dans les 8 et 16 semaines suivant cette AGE pour sélectionner un fournisseur.
- e. Demander à chaque propriétaire de confirmer, dans les deux semaines suivant l'AGE, s'il accepte ou non le devis du fournisseur choisi.
- f. Gérer l'installation par le fournisseur.
- g. Choisir les stores en tenant compte de la législation, de l'esthétique du bâtiment, de la résistance au vent (pas de dégâts en cas de tempête), du fonctionnement électrique individuel et du prix.
- h. Le coût des stores doit pouvoir être réparti par fenêtre et être supporté par le propriétaire de la fenêtre.

(sic)

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

21 Entretien du jardin en autogestion

Le propriétaire Manuel Fernandez Vazquez - Emmanuelle Berquin a soumis le point suivant à l'ordre du jour:

La situation actuelle : il y a un contrat de 3 passages par an avec la société Bernard Flahaux ; mais il ne passe que si le syndic l'appelle. Les dépenses pour les dernières années ont varié entre 605 et 1615 eur/an.

L'état actuel du jardin ne nous satisfait pas : il est envahi de plantes invasives (buddleia) et de plantes peu intéressantes (ronces, lonicera) et ne présente aucun intérêt en ce qui concerne la biodiversité.

La proposition :

- organisation de quelques chantiers par an (sur le même mode que la peinture des halls cet été) ; si personne ne se propose, nous acceptons d'assumer à deux les chantiers
- préservation des bambous qui drainent l'humidité du sol
- suppression des plantes envahissantes
- mise en place de plantes indigènes et favorisant la biodiversité (arbustes et fleurs vivaces)
- le coût : prise en charge de la location d'outils pour la suppression des plantes invasives ; achat de 2-3 outils (bêche,...) ; achat de plantes vivaces ; la main d'œuvre sera bénévole. Le coût sera plus important la première année mais devrait diminuer drastiquement ensuite.

Les avantages :

- moindre coût à long terme pour la copropriété et décharge d'une tâche de suivi par le syndic
- amélioration visuelle du jardin et amélioration de la biodiversité,

(sic)

Le propriétaire Duhamel a soumis le point ci-après:

Jardin (participation / budget / organisation)

(sic)

Ces propriétaires sont invités à expliquer ces idées et la réunion peut prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

22 Borne de recharge véhicule électrique

Le propriétaire Anton Gheys souhaite faire installer une borne de recharge électrique pour son futur véhicule.
L'ACP ne doit pas donner d'autorisation pour cette borne, mais, d'un autre côté, des travaux sont nécessaires dans les communs et le propriétaire est invité à les expliquer.
L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

23 Installation de détecteurs de mouvements

Le propriétaire Houlich a soumis le point suivant à l'ordre du jour et la réunion peut prendre une décision.

1) un ou deux interrupteur détecteur de mouvement à la place des deux interrupteurs simple existant ne serait pas un luxe, dans le couloir qui mène au parking (le couloir donc qui vient d'être peint) car lorsque nous sortons de notre bloc (Juan, Duhamel, Houlich, wouters, ...) nous n'avons pas d'interrupteur à proximité et nous avançons dans le noir, et lorsqu'on sort du parking vers ce couloir nous le faisons dans le noir, personnellement je suis déjà tomber et été au urgences pour me faire recoudre le front il y'a quelques années.

(sic)

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

24 Aération des caves

Le propriétaire Houlich a soumis le point suivant à l'ordre du jour de la réunion.

L'assemblée générale peut prendre une décision.

2) prévoir une aération et/ou ventilation au niveau des caves, car parfois l'odeur et la chaleur y es insoutenable, certains n'hésite pas à laisser la porte ouverte maintenue avec une sangle pour aérée, hors cette porte dois rester fermer.

(sic)

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

25 Réparation sol du parking

Le propriétaire Houlich a soumis le point suivant à l'ordre du jour de la réunion.
L'assemblée générale peut prendre une décision.

3) dans le parking il y a des trous assez important au niveau du sol à divers endroits, certains plus profond que d'autres, certaines plaques d'égout n'y sont plus, serait-il possible de faire reboucher tout ces trous et réparer les endroits nécessaires car certaines plaques de ciment ce décolle par gros morceaux.
(sic)

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

26 Peintrue d'une cage d'escaliers

Nous avons reçu la proposition du propriétaire Bobinet pour peindre la première cage d'escaliers.
Voyez plus bas.

Avec les copropriétaires desservis par la première cage d'escalier du bâtiment n°147,
nous aimerais rafraîchir les murs de la cage d'escalier abimés par le temps, l'humidité, la pluie et les différents déménagements.

Pour cela, nous aimerais un devis pour nettoyer les murs de la cage d'escalier, reboucher les trous, et refaire une peinture complète du rez-de-chaussée jusqu'aux terrasses.

Connaissez-vous un ou des artisans de confiance susceptibles de fournir un devis pour ces travaux.

Le cout sera pris en charge par les 8 copropriétaires desservis par cette cage d'escalier.

Si vous avez besoin d'aides pour effectuer la visite pour établir un devis, nous pourrons vous accompagner ou recevoir l'artisan pour lui expliquer.

Nous avons demandé des devis à d'autres artisans pour avoir des points de comparaisons.
(sic)

La réunion peut prendre une décision.

Le syndic communiquera des sociétés susceptibles à remettre des devis pour la peinture des cages d'escaliers.

'Pour' 7 921 / 7 921,00;

'Contre' 0 / 7.921;

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

27 Portail de l'immeuble

Le propriétaire Houlich soumet ce point à l'assemblée générale.
Voyez le devis du fournisseur Portomatic, l'option 1 a été exécuté le 07/09/2023 et il est demandé à l'assemblée générale de se prononcer sur l'option 2.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

28 Humidité dans l'immeuble

Les propriétaires Roelant, Tallon, Haeldermans et autres nous ont contacté avec un problème majeur d'humidité et de moisissure dans les lofts, les murs extérieurs du bâtiment, ...

Le syndic donnera une explication des initiatives qui ont été prises et l'assemblée pourra prendre une décision à ce sujet.

L'assemblée générale décide de lancer une expertise pour analyser et détecter la cause de l'humidité dans l'immeuble. Cette étude doit proposer des solutions pour résoudre ceci.

La mission est donné au bureau Teptec pour un montant maximale de €15.000 (Tva incl.) et un appel de fonds séparé sera envoyé pour ce montant.

Ecowater reçoit la mission d'exécuter un test fluoroscine et le syndic est demandé de commander ceci.

'Pour' 7 921 / 7 921,00;

'Contre' 0 / 7.921;

'Abstention' 0 / 7.921;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

29 Parlophonie, vidéophonie, ...

Ce point a été déposé par le propriétaire Duhamel et il est invité à expliquer sa proposition lors de la réunion.

Parlophonie / videophonie / ouverture de la porte du garage (mise à niveau - entretien des plaques / boutons) étiquettes / étiquettes des boîtes aux lettres
(sic)

L'assemblée peut en décider.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

30 Porte d'accès des communs

Le propriétaire Duhamel a soumis l'article ci-dessous :

Portes d'accès et des communs de la copropriété (entretien / vibration / sécurité (des personnes bloquent la fermeture des portes ignifugées...))
(sic)

Le propriétaire est invité à s'expliquer. L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet si nécessaire.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

31 Dossier VME Drootbeek >< Brussels Company

Le propriétaire Olivier Duhamel soumet le point suivant à l'ordre du jour :

200.000 euros: Avancement du dossier ACP DROOTBEEK 145/147 VS Brussels Company S.A (Requêtes des autres créanciers, solvabilité ...)
(sic)

Le propriétaire est invité à s'expliquer et l'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

32 Peinture ignifugée des poutres des communs

Le propriétaire Duhamel a soumis la proposition suivante :

40.000 euros Peinture ignifugée des poutres de communs / devis actualisés à présenter en AGE (obligations statutaires et décidées en AG : 4 devis à fournir)
(sic)

Le propriétaire est invité à expliquer son point de vue et l'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

33 Dossier chantier Rue Schildknecht

Le propriétaire Olivier Duhamel a soumis la proposition ci-dessous :

20.000 euros à montant non défini pour l'instant en cas de sinistres ... : étude par l'ingénieur structures promue par Juan OCHOGAVIA ... stabilité du mur mitoyen avec le projet Laurelle ANTONISSEN / Isolation et comblement de Fissures + traitement sanitaire de la mare (mouches et moustiques)

Prise de contact avec les voisins ACP Laurelle ANTONISSEN

(sic)

Il est invité à s'expliquer.

Le syndic donnera également une explication sur l'état de ce dossier.

L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

34 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.

Un montant plus élevé est permis et conseillé.

Pour le fond de réserve une demande appart sera envoyée séparément.

Solde actuel: € 00,00

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

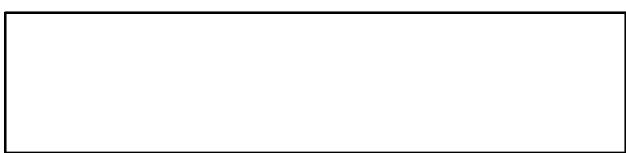
Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte (10028)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

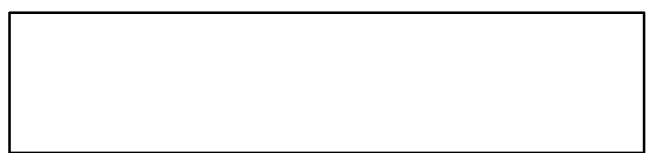
Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.

Signature du Président:



Le syndic et le secrétaire:

Eric De Greef



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

