



S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14/10/2025 À 18:00

2096 - ACP DROOTBEEK (BE0844.699.160)
RUE DROOTBEEK 145-149
1020 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Salle Esseghem
Rue Léopold I-Straat , 329
1090 Jette

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

19 copropriétaires sur 33 totalisant 6 367,00 / 10 028,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par : Monsieur Appenzeller.

17 copropriétaires présents et représentés sur les 33 copropriétaires, totalisant 5.690/ 10 028,00 des quotités

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Monsieur Fernandez est nommé Président de Séance à la majorité absolue.

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le Syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Plusieurs réunions de conseils de copropriété se sont tenues au cours de l'année écoulée les 29/01, 30/04 et 06/08. Ces PV ont été distribués aux copropriétaires par voie postale ou e-mail ainsi que via l'espace digitalisé My Syndic.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PV des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

Le point clef est de comprendre la nécessité de prendre un expert pour le dossier en cours. Il est nécessaire de prendre un professionnel pour tout ce qui touche au bâtiment. Il est question d'un architecte et d'un ingénieur stabilité.

Il est relevé l'importance de demander l'avis d'un ingénieur stabilité particulièrement pour la problématique de Mesdames Ghalba.

Monsieur Duhamel fait état de l'historique de la copropriété et du dossier contentieux en cours avec le promoteur. Le dossier est dans les mains de l'avocat Maître Riquier.

Mesdames Moens et Ghalba sont élues à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

5. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : REVUE DES CONTRATS EN COURS. DÉTAILS DES CONTRATS DISPONIBLES SUR LA PLATEFORME INFORMATIQUE OU SUR DEMANDE AU SYNDIC.

Techem - Relevé des compteurs (eau froide), Portomatic - porte garage, JD Cleaning Garden - Nettoyage, Vivaqua - Eau, Ecowater - Sel adoucisseur, Total Energies - Electricité, Ag Insurance - Assurance, ING - Banque

6. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS

Il est rappelé que la société de nettoyage sera interrogé dans le cadre du nettoyage des vitres. "Décision quant à effectuer une demande d'offre pour l'ensemble des lofts" Ceci sera séparé et financé de manière privative.

Majorité absolue	Oui	4 501,00	86,82 %
	Non	683,00	13,18 %
	Voix exprimées	5 184,00	-
	Abstentions	1 183,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



7. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À SOUSCRIRE À LA POLICE D'ASSURANCE SUIVANTE: INCENDIE PROTECTION JURIDIQUE, RC CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AUPRÈS DE LA COMPAGNIE ELITIS (POLICE EN AN

Suite à l'examen des polices d'assurance, il en est ressorti que la copropriété qu'il est intéressant pour l'ACP de rester chez AG Insurance.

Néanmoins, les copropriétaires présents et représentés, décident à la majorité requise de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir une autre assurance si AG décide de rompre le contrat en place.

Majorité absolue	Oui	1 805,00	30,45 %
	Non	4 123,00	69,55 %
	Voix exprimées	5 928,00	-
	Abstentions	439,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8. DOSSIERS CONTENTIEUX: RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Néant à ce stade.

Le Syndic rappelle également la procédure de recouvrement de charges communes : les rappels 1 (15€), rappels 2 (50€) et rappels 3 (75€) sont à frais privatifs du copropriétaire défaillant. La citation en justice et autres frais sont à charges communes. L'indemnité de procédure reviendra à la copropriété. Les frais de gestion du contentieux du Syndic sont de 297,5€.

9. DOSSIERS CONTENTIEUX: RAPPORT SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS DE L'ACP

Néant.

Le statut du dossier est repris par Maître Riquier

10. COMPTES: RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EN ANNEXE)

Le commissaire aux comptes (CAC) est venu attentivement analyser les comptes et bilan arrêtés au 30-06-2025. Il a reçu les réponses documentées à toutes les questions posées.

Le CAC confirme que les comptes et bilan sont corrects et reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

Son rapport complet figure en annexe du présent PV. Il termine en remerciant le Syndic et la comptable pour leur disponibilité.

11. COMPTES: SITUATION DES COMPTES

Le gestionnaire attire l'attention des copropriétaires sur la situation comptable de la résidence y compris en terme de trésorerie.

12. COMPTES: APPROBATION DES COMPTES ET BILAN ARRÊTÉS AU 30/06/2024 PORTANTS SUR LA PÉRIODE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 (EN ANNEXE)

Majorité absolue	Oui	4 816,00	92,51 %
	Non	390,00	7,49 %
	Voix exprimées	5 206,00	-
	Abstentions	1 161,00	-
Non	DUHAMEL - RASOARITODY		
Abstention	Mr et Mme ABDI ANBOUHI - MOENS Amir - Marie Nelly Filip - OCHOGAVIA - GERALDES - DANLOY Corinne		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. COMPTES: APPROBATION DES COMPTES ET BILAN ARRÊTÉS AU 30/06/2025 PORTANTS SUR LA PÉRIODE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 (EN ANNEXE)

arrivée Madame Moens (439q) et Monsieur Roelant (238q)

Majorité absolue	Oui	5 645,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 645,00	-
	Abstentions	722,00	-
Non			
Abstention	OCHOGAVIA - GERALDES - DANLOY Corinne		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DÉCHARGE AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	5 863,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 863,00	-
	Abstentions	504,00	-
Non			
Abstention	OCHOGAVIA - GERALDES		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	5 424,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 424,00	-
	Abstentions	504,00	-
Non			
Abstention	OCHOGAVIA - GERALDES		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: OBLIGATION LÉGALE À PARTIR DU 01/01/2025 POUR BRUXELLES D'INSTALLER DES POINTS DE RECHARGE DESTINÉES AUX VOITURES ÉLECTRIQUES

Contextualisation des points de recharges pour véhicules électrique en Belgique.

Le Syndic explique les enjeux de la législation régionalisée quant à l'installation des points de recharges pour véhicules électriques. Il recommande vivement aux copropriétaires de recourir aux services d'un expert qui réalisera une étude de faisabilité de A à Z en tenant compte notamment de tous les aspects de sécurité liés aux parties communes d'une part et de la puissance nécessaire pour l'ensemble des places de parkings d'autre part.

L'expert viendrait exposer ses conclusions aux membres du CC et ensuite lors de l'AG.

18. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : OBLIGATION LÉGALE À PARTIR DU 01/01/2025: DÉCISION QUANT À NOMMER UNE SOCIÉTÉ AFIN DE RÉALISER UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR INSTALLER DES POINTS DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Majorité absolue	Oui	5 759,00	93,66 %
	Non	390,00	6,34 %
	Voix exprimées	6 149,00	-
	Abstentions	218,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : OBLIGATION LÉGALE À PARTIR DU 01/01/2025:

Décision quant à nommer la société FINStrat/Power FX afin de procéder à une étude de faisabilité d'installation de points de recharge pour véhicules électrique pour un montant de 3.388TVAC.

Majorité absolue	Oui	5 759,00	93,66 %
	Non	390,00	6,34 %
	Voix exprimées	6 149,00	-
	Abstentions	218,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



20. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: OBLIGATIONS LÉGALES - CERTIFICATEURS & AUDIT PEB (POUR INFORMATION)

Le syndic informe l'assemblée sur les enjeux climatique, l'amende ainsi que sur la ligne du temps dictées par le législateur, il recommande de procéder à un audit PEB afin d'avoir une vue globale sur les travaux énergétiques à effectuer par priorité en vue d'obtenir des gains énergétiques et éviter des amendes couteuses à charge de l'ensemble de la copropriété.
à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

21. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: DÉCISION QUANT À NOMMER UN EXPERT PEB

à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

22. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: DÉCISION QUANT À NOMMER UNE SOCIÉTÉ AFIN DE RÉALISER UN AUDIT PEB

à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

23. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: DÉCISION QUANT À NOMMER LA SOCIÉTÉ EASY PRIMES AFIN D'EFFECTUER UN AUDIT PEB POUR UN MONTANT DE MAXIMUM 350 € TVAC PAR APPARTEMENT

Le Syndic invitera une société comme Easy primes à la prochaine AG afin de présenter les conclusions de leur rapport d'audit PEB par ordre de priorité, budget et impact sur le PEB de chaque lot ainsi que les économies pouvant être réalisées.
à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

24. TRAVAUX : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AFIN DE CHOISIR UN ARCHITECTE AVEC AUX MÊMES CONDITIONS ET POUR LA MÊME MISSION

L'objectif est de reprendre ce dossier dans les règles de l'art et de clôturer ce dossier.

Mission de l'architecte:

- Réalisation des constats visuels des désordres/dégradations causés par l'humidité
- Vérification les détails constructifs qui pourraient expliquer cette humidité, là où c'est possible
- Note d'observations architecturales, sans engagement technique structurel
- Consultation bureaux d'études, spécialisés (comme des ingénieurs, experts en humidité,...)
- Suivi du dossier administratif et/ou technique, au nom de la copropriété
- Ignifugeage des poutres à reprendre

Le Conseil de Copropriété s'est entretenu et a suggéré :

- Que les travaux soient repris et achevés au plus vite, tels qu'ils avaient été prévus. Avec l'ajout éventuel d'une membrane d'étanchéité et de deux canalisations enterrées pour les passages, l'une pour des câbles de téléphonie, fibre, etc. et l'autre pour des câbles électriques en prévision des stations de recharge du garage.
- Après l'achèvement des travaux, une période d'évaluation d'un an afin de valider la pertinence des solutions adoptées et confirmer l'amélioration concernant l'humidité ascensionnelle au niveau des murs extérieurs.
- Après cette évaluation, si positive, mise en oeuvre -si possible- des mêmes solutions aux autres parties du bâtiment qui seraient affectées par des problèmes similaires.
- Accélérer la mise en conformité des poutrelles métalliques des parties communes avec une peinture ignifugée répondant aux normes en vigueur (1)
- Que le syndic mandate un architecte prenant en charge le suivi de tous les travaux.

Majorité des 2/3	Oui	5 520,00	91,22 %
	Non	531,00	8,78 %
	Voix exprimées	6 051,00	-
	Abstentions	316,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. TRAVAUX: FINANCEMENT DE L'ARCHITECTE: VIA LE FONDS DE RÉSERVE POUR UN MAXIMUM DE 8.000€

Majorité absolue	Oui	5 813,00	96,07 %
	Non	238,00	3,93 %
	Voix exprimées	6 051,00	-
	Abstentions	316,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. TRAVAUX : PEINTURE : DÉCISION QUANT À EFFECTUER LA PEINTURE DE LA CAGE D'ESCALIER L06, L17,...

Selon l'acte de base il sera vérifié à qui incombe la réparation des infiltrations donnant dans la cage d'escalier. Il faut d'abord réparer.

Majorité des 2/3	Oui	5 544,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 544,00	-
	Abstentions	823,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. TRAVAUX : PEINTURE CAGE D'ESCALIER : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AUX PROPRIÉTAIRES DE LA COLONNE CONCERNÉE À PEINDRE POUR CHOISIR L'ENTREPRISE QUI EFFECTUERA LES TRAVAUX POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 10.000€TVAC

Majorité absolue	Oui	5 544,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 544,00	-
	Abstentions	823,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. TRAVAUX : PEINTURE CAGE D'ESCALIER : DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX PAR UN APPEL DE FONDS EXTRA ORDINAIRE IMPUTÉ AUX COPROPRIÉTAIRES DE LADITE COLONNE

Majorité absolue	Oui	5 544,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 544,00	-
	Abstentions	823,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. TRAVAUX: PARLOPHONIE : DÉCISION QUANT À EFFECTUER DES TRAVAUX DE PARLOPHONIE AFIN DE SOLUTIONNER DÉFINITIVEMENT LES PROBLÈMES

Majorité des 2/3	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. TRAVAUX: PARLOPHONIE: DÉCISION QUANT À EFFECTUER LES TRAVAUX DE PARLOPHONIE FILAIRE POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 10.500€HTVA

Majorité absolue	Oui	3 105,00	64,62 %
	Non	1 700,00	35,38 %
	Voix exprimées	4 805,00	-
	Abstentions	1 562,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. TRAVAUX: PARLOPHONIE: DÉCISION QUANT À EFFECTUER DES TRAVAUX DE PARLOPHONIE NON FILAIRE POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 6.000€HTVA

Majorité absolue	Oui	4 117,00	82,49 %
	Non	874,00	17,51 %
	Voix exprimées	4 991,00	-
	Abstentions	1 376,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. TRAVAUX: PARLOPHONIE: DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR EFFECTUER LE CHOIX DE LA SOCIÉTÉ QUI EFFECTUERA LES TRAVAUX POUR UN MAXIMUM DE 10.500€ (MONTANT PEUT ÊTRE REVU À LA BAISSÉ)

Majorité des 2/3	Oui	5 446,00	91,84 %
	Non	484,00	8,16 %
	Voix exprimées	5 930,00	-
	Abstentions	437,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. TRAVAUX: PARLOPHONE: DÉCISION QUANT À EFFECTUER UN APPEL DE FONDS EXTRAORDINAIRE POUR FINANCER CES TRAVAUX POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 10.500€

Majorité absolue	Oui	5 161,00	84,21 %
	Non	968,00	15,79 %
	Voix exprimées	6 129,00	-
	Abstentions	238,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AU CONSEIL DE CORPOPRIÉTÉ POUR CHOISIR L'ENTREPRISE QUI EFFECTUERA L'ÉTUDE ET LA POSE DE LA FIBRE OPTIQUE

Il est rappelé qu'aucun financement ne doit être voté car aucun coût ne doit être imputé à l'ACP.

Les deux sociétés en liste sont:

- Proximus
- A-NET / WYRE

Majorité des 2/3	Oui	5 693,00	89,41 %
	Non	674,00	10,59 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

35. FINANCES: BUDGET 2025/2026 AVEC EFFET RÉTROACTIF AU 1ER JOUR DE L'EXERCICE COMPTABLE (EN ANNEXE)

89.130,00€

Majorité absolue	Oui	6 129,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 129,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

36. FINANCES : APPEL DE PROVISION: DÉCISION QUANT À EFFECTUER UN APPEL DE PROVISION TRIMESTRIEL DE 22.282,50 € (BUDGET 2025/2026 EN 4 TRIMESTRES) POUR COUVRIR LES CHARGES AVEC EFFET RÉTROACTIF AU 1ER JOUR DE L'EXERCICE COMPTABLE

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

37. FINANCE: AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT : DÉCISION QUANT À AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT À 27.000€

Le Syndic rappelle la nécessité du fonds de roulement.

Le Syndic rappelle l'obligation de constituer un fonds de roulement et que celui ci doit être d'au moins 30% du budget sur un comptabilité annuel.

Le budget étant de 89.130€ le fonds de roulement doit être d'au moins 26.739€.

Actuellement, le fonds de roulement n'est que de 1.677,76€.

Il est donc question d'une augmentation de 25.322,24€.

Il est rappelé également que le fonds de roulement n'est pas acquis à la copropriété, en cas de vente le propriétaire vendeur se voit récupéré sa quote-part et l'acquéreur doit réinjecter l'équivalent.

Cet appel peut être effectué en une fois ou en plusieurs appels de constitution (cela correspond à 2.53€/quotités)

Majorité absolue	Oui	4 992,00	78,40 %
	Non	1 375,00	21,60 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

38. FINANCES : FONDS DE RÉSERVE: DÉCISION QUANT À APPELER UNE COTISATION TRIMESTRIELLE AU FONDS DE RÉSERVE DE 4.500 € AVEC EFFET RÉTROACTIF AU 1ER JOUR DE L'EXERCICE COMPTABLE

Majorité absolue	Oui	4 992,00	78,40 %
	Non	1 375,00	21,60 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

39. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MESDAMES GHALBA: COMPORTEMENT IRRESPECTUEUX ET VIOLATION GRAVE DES RÈGLES DE SÉCURITÉ 17/5

40. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 1: ACCÈS: DÉCISION QUANT À PLACER UN DIGICODE POUR LA PORTE SOUS SOL/BOITE AUX LETTRES

Une solution sera analysé pour supprimé le pêne dormant et mettre une poignée non amovible et à l'intérieur une poignée de porte.

41. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 2: ACCÈS: DÉCISION QUNT À PLACER UN DIGICOLE À LA PORTE D'ENTRÉE COTÉ RUE

Ce point est lié avec intratone

42. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 3: RAPPEL PAS D'ENTREPÔT POUBELLE SUR LES TERRASSES NI DE DÉCHETS DANS LE BÂTIMENT

43. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 4: LOCAL VÉLO : DÉCISION QUANT À PLACER UNE GRILLE DE VENTILATION DANS LA PORTE D'ACCÈS AU LOCAL VÉLO

Le point est retiré des votes.

44. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 5: DÉCISION QUANT À MODIFIER LE SYSTÈME DE SONNETTES ET METTRE DES NUMÉROS IDENTIQUE AUX SONNETTES

Cfr point travaux sonnettes

45. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 6: PANNEAUX SOLAIRES: DÉCISION QUANT À EFFECTUER UNE ÉTUDE AVEC UN GÉOMÈTRE EXPERT DE RÉPARTITION ET RÉCUPÉRATION DES CONSOMMATIONS DES PANNEAUX SOLAIRES PRIVÉ EN TOITURE COMMUNE

CFR AGO 2023 point 19. Il n'est plus question de faire appel à un géomètre. Le Conseil de Copropriété propose de faire cette étude pour délimité et créer un plan. (Déjà effectué par le passé et donc délimiter cela).

Majorité absolue	Oui	3 323,00	71,86 %
	Non	1 301,00	28,14 %
	Voix exprimées	4 624,00	-
	Abstentions	1 743,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

46. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR VAN LEEMPUTTEN: 7: DÉCISION QUANT À RETIRER ET ÉVACUER LES PANNEAUX SOLAIRES PRIVATIFS QUI SONT SUR LES PARTIES COMMUNES (EN CAS DE REJET DU POINT PRÉCÉDENT)

Majorité des 2/3	Oui	310,00	7,08 %
	Non	4 066,00	92,92 %
	Voix exprimées	4 376,00	-
	Abstentions	1 991,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



47. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 1: PROBLÈME HUMIDITÉ

Lors de l'Assemblée Générale du 3 octobre 2023, il a été décidé ce qui suit :

- La désignation d'un expert afin de réaliser une étude sur la cause possible du problème d'humidité.
- Le traitement des problèmes d'humidité constatés.

Lors de cette réunion, plusieurs copropriétaires ont également signalé souffrir de problèmes d'humidité, répartis dans différentes parties du bâtiment, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages supérieurs. Ces problèmes se présentent dans les immeubles désignés comme phase 2 et phase 3.

En annexe se trouve un tableau reprenant la démarche et la représentation financière de la phase 1.

De plus, il a été décidé lors de l'assemblée que les phases 2 et 3 pouvaient commencer immédiatement une fois l'étude de la phase 1 terminée.

Nous demandons, lors de la prochaine réunion, une mise à jour de la situation ainsi qu'une discussion sur la suite de la démarche. Nous demandons également l'approbation des éventuels budgets manquants pour la phase 1 et la présentation d'offres pour les phases 2 et 3.

Enfin, nous demandons au syndic de solliciter et de présenter des offres pour les phases suivantes (2 et 3).

D'après l'entrepreneur, les factures des travaux déjà réalisés ne sont pas encore établies.

Je suis en contact avec vous en tant que syndic, l'expert désigné et les entrepreneurs.

De chaque partie, j'entends que la communication entre vous ne se déroule pas correctement.

Je propose que vous preniez contact avec toutes les parties et que vous conveniez avec qui et comment il est préférable de communiquer.

Voici encore les coordonnées de l'entrepreneur :

RENOVATION EXCELENT

Merchtemsesteenweg 73

1861 Meise

Tél. : 0483 06 18 38

L'entreprise de détection de fuites n'a pas procédé au rinçage des conduites. Cela était pourtant prévu dans l'offre. Nous vous demandons de faire exécuter cette tâche et d'en présenter l'état lors de l'assemblée.

48. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 2: VENTILATION DES CAVES

Il a également été demandé de prévoir une ventilation dans les caves (ce qui n'a pas encore été exécuté).

Dans les caves, le taux d'humidité est très élevé.

Des moisissures apparaissent sur les matériaux entreposés.

Une étude sera faite avec une société, un appel d'offre sera donné au conseil de copropriété.

Majorité des 2/3	Oui	5 437,00	96,15 %
	Non	218,00	3,85 %
	Voix exprimées	5 655,00	-
	Abstentions	712,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

49. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 3: FIXATION DES PRIORITÉS

Ne pas exécuter de travaux qui seront détruits à nouveau par le problème d'humidité.

Exemples :

- Travaux de peinture sur les murs présentant un problème d'humidité, aux frais de la copropriété, pour masquer l'humidité.
- Travaux de peinture sur les profils en H du garage et des bâtiments tant que le problème d'humidité n'est pas résolu, car ils finiront par rouiller.
- Ne pas exécuter de travaux qui seraient détruits à nouveau par l'humidité.

50. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 4: BRUIT

Ces points figurent dans le règlement de base.

1. Fêtes dans l'immeuble, peu importe le lieu ou l'heure
2. Orgasmes se produisant de jour comme de nuit dans le loft 24
3. Après 20h00, plus d'utilisation de machines dans l'immeuble (il doit y avoir du calme).
 - 3.a. Machines à laver à 01h00, 05h00 du matin.
 - 3.b. Aspirateurs.
 - 3.c. Visiteurs ne retirant pas leurs chaussures.
 - 3.d. Radios beaucoup trop fortes.
 - 3.e. Douches.
 - 3.f. Fêtes de Noël, anniversaires, ...
 - 3.g. ...

51. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 5:ÉQUIPE DE NETTOYAGE

Communiquer clairement avec l'équipe de nettoyage que le nettoyage de la rue intérieure ne doit pas se faire avec un nettoyeur haute pression.

L'eau est projetée à l'intérieur des lofts du rez-de-chaussée

52. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR HAELDERMANS : 6: RESPECT DES VUES, LUMIÈRES ET AÉRATIONS

Sur le palier considéré comme terrasse, de nombreux objets appartenant aux copropriétaires gênent les habitants situés en dessous. Des couteaux, fourchettes, verres, salade, huile de friture, matériel de barbecue tombent vers le bas.

Il n'est pas acceptable que l'utilisation d'une surface entraîne des nuisances pour les habitants des étages inférieurs.

53. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR FERNANDEZ: 1: PEINTURE DE LA CAGE D'ESCALIER DU FOND DU BÂTIMENT

Monsieur Fernandez demande à retirer ce point.

54. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR FERNANDEZ: 2: PROTECTION ET ATTACHES POUR VÉLOS AU BAS DE CETTE CAGE

Majorité des 2/3	Oui	4 592,00	86,23 %
	Non	733,00	13,77 %
	Voix exprimées	5 325,00	-
	Abstentions	1 042,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

55. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR FERNANDEZ: 3: RÉORGANISATION DES LOCAUX VÉLOS

Un synthème d'évacuation va être fait.

Monsieur Fernandez demande à retirer ce point



56. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR FERNANDEZ: 4: MISE SOUS CAISSON DES ISOLATIONS DES ARRIVÉES D'EAU DES LANCES INCENDIE.

Majorité des 2/3	Oui	6 051,00	95,04 %
	Non	316,00	4,96 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

57. POINTS À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR MONSIEUR FERNANDEZ: 5: MISE EN PLACE DÉTECTION ALLUMAGE AUTOMATIQUE DES LUMIÈRES COULOIR ACCÈS GARAGE ET LOFTS

Majorité des 2/3	Oui	5 643,00	96,28 %
	Non	218,00	3,72 %
	Voix exprimées	5 861,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

58. TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE: DÉCISION QUANT À MODIFIER LA PÉRIODE (LA QUINZAINE ANNUELLE) DE LA TENUE DE L'AG

La quinzaine légale est retenue pour être la première quinzaine du mois d'octobre.

Il est proposé de garder la date du 13/10/2026 à 18h00 pour la prochaine Assemblée Générale.

Cette date est retenue sous réserve de convocation et d'aucune modification.

Majorité absolue	Oui	6 129,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 129,00	-
	Abstentions	238,00	-
Non			
Abstention		ROELANT Godfried	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

59. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MONSIEUR DUHAMEL

Majorité absolue	Oui	6 057,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 057,00	-
	Abstentions	310,00	-
Non			
Abstention		TALLON Stijn	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

60. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MONSIEUR HAELDERMANS

Majorité absolue	Oui	6 168,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 168,00	-
	Abstentions	199,00	-
Non			
Abstention	Monsieur VAN LEEMPUTTEN Kenneth		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

61. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MONSIEUR MATHIEU

Majorité absolue	Oui	6 057,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 057,00	-
	Abstentions	310,00	-
Non			
Abstention	TALLON Stijn		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

62. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MONSIEUR FERNANDEZ

Majorité absolue	Oui	6 057,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 057,00	-
	Abstentions	310,00	-
Non			
Abstention	TALLON Stijn		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

63. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MONSIEUR WARNIER

Majorité absolue	Oui	6 057,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 057,00	-
	Abstentions	310,00	-
Non			
Abstention	TALLON Stijn		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

64. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES: CMD PARTNES

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

65. RECONDUCTION DU MANDAT DE SYNDIC OP BRUXELLES

Majorité absolue	Oui	6 367,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 367,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h18.

Président de séance:



Secrétaire de séance:

