



ATIMMO
RUE VANDERKINDERE, 502
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/05/2024 À 17:00

0566 - ACP CALIFORNIA - COPIE (0879 688 545)
RUE VANDERKINDERE 566
1180 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Dans nos bureaux
Rue Vanderkindere , 502
1180 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, ATIMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

17 copropriétaires sur 20 totalisant 922,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0605 - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA** représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- **C0606 - Monsieur KERKHOVE Jean** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0607 - Monsieur VERSTRAETEN Max** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0609 - Madame MARTIN Federica** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0610 - Madame HORYSLAWSKY Christine** représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- **C0612 - Monsieur ARAMIS ISC** représentant 64,00 / 1 000,00 quotités
- **C0613 - Monsieur BARDEZ Nicolas** représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- **C0614 - Madame ROELANDT Jacqueline** représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- **C0615 - Madame MARQUES Sandrine** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0616 - Madame HERZET Dominique** herzet.dominique@gmail.com représentant 131,00 / 1 000,00 quotités
- **C0617 - Monsieur BOGAERTS Quentin** représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- **C0618 - Monsieur PELLEGRIN * Adrian** représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- **C0620 - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0621 - Madame ENEZ Julie** représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- **C0622 - Monsieur TILLEMA Marcus** représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- **C0623 - IMMOTEKA SA** représentant 226,00 / 1 000,00 quotités
- **C1047 - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO** représentant 55,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C0608 - Monsieur SKAAI HAAI** représentant 26,00 / 1 000,00 quotités
- **C0611 - Madame DE GROOF Sophie** représentant 26,00 / 1 000,00 quotités
- **C0619 - Mademoiselle CEBOLLA ALVAREZ** représentant 26,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

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

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.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Bardez est nommé président de l'assemblée, Madame DE JESUS, représentant Atimmo, assure le secrétariat de la séance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC :

1/ travaux votés lors des précédentes assemblées : point de la situation (travaux de toiture et travaux de plomberie au niveau de la plateforme), et suivi

a) travaux de réfection de la toiture et isolation : la société MF CONTRACTORS les travaux ont été réalisés conformément au devis accepté pour accord. La demande de prime est en cours, seule l'autorisation des propriétaires est manquante. Un vote est prévu dans le présent ordre du jour.

b) remise en peinture des portes d'appartements, ascenseurs, boîtes aux lettres et porte d'entrée : la société SYRENOV a réalisé les travaux et ce conformément au devis accepté pour accord.

c) travaux au niveau de la plateforme : les différentes sociétés sollicitées, n'ont pas respectées leurs engagements. Le syndic indique avoir demandé à la société MF CONTRACTORS de pouvoir réaliser ce travail.

2/ remplacement "groupé" des châssis arrondis en façade avant, par du double vitrage : point de la situation

Ce point a été demandé par certains copropriétaires, afin de connaître l'avancement de ce dossier.

3/ entretien du jardin : point de la situation et démarches à entreprendre

Malgré le passage trimestriel, le jardin ne présente pas bien pour certains occupants et propriétaires. Il est proposé de refaire une étude, avec un entretien plus régulier.

4/ entretien, réparation ou remplacement des châssis du rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage : point de la situation

Ce point a été demandé, afin de connaître l'avancement de l'entretien de ces châssis.

5/ remplacement du paillason du hall d'entrée

Sans objet.

6/ travaux d'entretien entrepris : point de la situation

a) remplacement du circulateur en chaufferie

b) diverses intervention au niveau des luminaires des communs - la société MMELEC a remis une offre pour remplacer l'ensemble des plafonniers avec détecteurs de mouvements.

c) diverses interventions au niveau de la porte d'entrée

d) remplacement des répartiteurs, par de la radiofréquence - l'assemblée est favorable à ce remplacement.

e) placement du clapet anti retour en cave

7/ réglementation énergétique : point de la situation

8/ travaux demandés, concernant la ventilation : article 2 § 4 SECURITE GAZ " Le local où se trouvent les compteurs de gaz ne dispose pas d'une ventilation haute permanente donnant sur l'air extérieur"

Travaux à mener: "Exécuter les travaux de mise en conformité de l'installation de distribution de gaz et des appareils qui y sont raccordés et notamment : Pourvoir le local où se trouve les compteurs de gaz d'une ventilation naturelle, dans la partie haute du local, permanente et non obturable donnant sur l'air extérieur de minimum 150cm2(NBN D 51-003). Il ne peut s'agir d'une ventilation mécanique. L'extrémité supérieure de cette ventilation est située à maximum 10 cm du plafond et débouche directement sur l'extérieur, éventuellement par un conduit d'aération.

L'assemblée indique que les travaux ne sont pas réalisables.

4. DOSSIERS SINISTRES : POINT DE LA SITUATION

- Sinistre DDE décharge cuisine /salle de bain colonne PICCA :il est indiqué que des infiltrations ont été rencontrées dans le bien de Madame Martin (2ième étage). L'ensemble de la colonne a été remplacée, et des ouvertures dans les appartements ont été entreprises à cet effet.

- Sinistre DDE, infiltrations par corniches et cheminées dans les appartements de Madame Roelandt, Monsieur Bardez et Madame Herzet. Des infiltrations ont été rencontrées, une recherche de fuite a été commandée auprès de la société ND DETECT. Il convient de refaire l'ensemble des corniches, qui ne sont plus étanches et une intervention au niveau d'un chapeau de cheminée Ces travaux sont mis au vote, lors de la présente assemblée.

- Sinistre DDE HERZET/TOITURE :

Assemblée de 2023 : Sinistre infiltrations toiture, dans les appartements de Madame Herzet : depuis la dernière assemblée; la situation s'est fortement dégradée. Plusieurs experts ont été contactés, et diverses réparations en toiture ont du être commandées. Malgré cela, les problèmes persistent, et les infiltrations deviennent importantes. Il est recommandé d'agir, au niveau de l'ensemble de la toiture, et ce sans attendre. En effet, Madame Herzet a contacté le syndic ce mardi 07.03.2023, pour signaler de nouvelles infiltrations au niveau de son living, appartement coté gauche.

Madame Herzet a également mandaté sa protection juridique, afin de faire avancer le dossier et acter les dommages rencontrés.

Le syndic, tient à préciser que l'accès aux appartements est très compliqué, et que les locataires de Madame Herzet, ont refusés l'accès à différentes reprises aux corps de métier. Pour rappel, cela relève d'une obligation légale, de donner accès à son bien privé, lorsque des travaux affectant les parties communes doivent être réalisés.

De plus, l'assurance de la copropriété refuse d'intervenir pour la remise en état des biens de madame Herzet, les causes étant distinctes, et le montant par pièce, inférieur à la franchise. Les frais de remise en état, devront donc être pris en charge par la copropriété.

Assemblée de 2024 : Suite aux travaux de toiture, les infiltrations se sont poursuivis dans l'appartement de Madame Herzet. La cause a pu être déterminée, il s'agissait d'une rupture d'étanchéité de la descente d'eau pluviale encastrée dans le bien de Madame Herzet, la réparation a été faite. La remise en état de l'appartement, a également été réalisée.

5. DOSSIERS CONTENTIEUX : POINT DE LA SITUATION

Il n'y a pas de dossier contentieux ouvert à ce jour. Certains propriétaires ont du retard, mais un plan d'apurement a été établi. Cependant, si la situation ne se régularise pas, il est possible que des dossiers soient transmis à un cabinet d'avocats.

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES DÉPENSES COURANTES ET DES TRAVAUX (PLANIFICATION À 5 ANS)

Le rapport de Monsieur Wolf est présente, il indique que :

La comptabilité est très bien tenue.

Pour que ce soit parfait, il faudrait :

- transmettre les documents comptables au plus tard 3 semaines avant la convocation en assemblée générale
- déposer la totalité des fonds de réserve sur le compte d'épargne
- effectuer les transferts nécessaires pour apurer les dettes d'un propriétaire par le crédit sur les comptes d'autres lots du propriétaire
- effectuer la vérification article 30 bis pour retenue sur paiement aux fournisseurs et joindre l'attestation, au moins pour les factures de travaux de plus de 5.000,00
- appeler des provisions de charges suffisantes
- en particulier prévoir un budget pour "petits gros travaux"

Rien ne s'oppose à l'approbation des comptes.

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/01/23 au 31/12/23
2. Approuve le bilan au 31/12/23

7. APPROBATION DE L'ACTE MODIFICATIF RÉALISÉ PAR L'ÉTUDE DES NOTAIRES NOTALEX : POINT DE LA SITUATION ET DÉMARCHES À ENTREPRENDRE

Courriel du 06.02.2024 de l'étude NOTALEX :

"Chère Madame,

En effet, un projet avait été communiqué et cela a certainement permis une avancée du dossier avant ce jour. Mais comme je l'ai précisé, il s'agit d'un projet et il aurait été préférable de soumettre une version définitive à l'assemblée générale.

Je reprends aujourd'hui la gestion du dossier et découvre qu'un rapport de géomètre visant la modification de la description des lots a été émis par le géomètre. Me Van Beneden semble avoir focaliser ses démarches précédentes sur l'adaptation du règlement de copropriété (adaptation des statuts aux lois nouvelles). Toutefois, avant de soumettre l'acte à la réception du notaire en exercice, le dossier doit être mis en ordre au niveau légal et nous devons vérifier la conformité administrative de l'acte projeté.

A la lecture comparative des statuts d'origine et du rapport du géomètre reçu le 30/10, je puis vous dire qu'il est possible que des infractions soient constatées : notamment la fermeture des terrasses et balcons. L'idée est de vérifier la conformité des plans de division nouvelle avec les plans reconnus par la commune. Ensuite de quoi, je pourrai communiquer la demande de renseignements urbanistiques ou demander une adaptation du rapport préalablement. J'ai donc besoin des plans cachetés de la Commune datant de la construction de l'immeuble de manière générale et particulièrement du permis d'urbanisme avec plans cachetés y annexés nécessaire à la consécration d'un nouveau lot : l'appartement 5.2.

Je dois retracer l'origine de propriété de chaque propriétaire et lancer une recherche hypothécaire et identifier tous les copropriétaires lors de la rédaction de mon acte. J'ai donc besoin des titres de propriété actuels de tous les copropriétaires et d'une liste identifiant chaque copropriétaire.

Une fois les renseignements de la Commune délivrée, nous saurons vérifier qu'il n'y a pas d'autres infractions urbanistiques. Le contenu de ces renseignements sera repris dans l'acte de base modificatif et nous vous soumettrons alors le projet finalisé pour que son approbation et votre mandat pour signé soit voté.

Il faut bien comprendre que nous ne pouvons acter la description d'un lot de l'immeuble en contradiction avec les règles administratives et d'urbanisme. Dès lors, tant que ces vérifications ne sont pas faites et à défaut d'avoir reçu un rapport de géomètre se limitant à la consécration du nouveau lot créé, il nous est impossible de signer en l'état."

Sur base de ce qui précède, il est demandé que chaque copropriétaire communique son titres de propriété au syndic, pour le 15.06.2024 au plus tard.

8. TRAVAUX RÉFECTION DE LA TOITURE AVEC ISOLATION RÉALISÉS PAR MF CONTRACTORS : PRIMES ÉNERGIE RENOLUTION - VOTE 1

L'assemblée donne son accord et mandat au syndic ATIMMO (représenté par Madame De Jesus Elisa), situé Rue Vanderkindere 502 à 1180 Uccle, d'entreprendre toutes les démarches nécessaires dans le cadre des demandes de primes Renolution, et ; son accord concernant les obligations qui découlent de la demande de prime (cf. Chapitre VI, Art. 17 & 21 de l'AGRBC du 31/03/2022).

Et ce, faisant suite aux travaux exécutés par la firme Mf Contractors, au niveau de la toiture de la copropriété.

Les primes perçues doivent être versées sur le compte bancaire de l'ACP BE85 0682 4854 1006

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - VOTE 2

Les comptes sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023 - VOTE 3

Le bilan au 31.12.2023 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 4

Le syndic est déchargé.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 5

Le conseil de copropriété est déchargé.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 6

Le commissaire aux comptes est déchargé.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 7

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, est accepté pour une période de 12 mois ou jusqu'à la prochaine assemblée.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 1 - VOTE 8

Madame Marquès se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - VOTE 9

Monsieur Bardez se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - VOTE 10

Monsieur Tillemas se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 4 - VOTE 11

IMMOTEKA, représenté par Monsieur Rummens, se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 12

Il est proposé de nommer la société DAREL, représentée par monsieur Wolf pour vérifier les comptes de l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur ARAMIS ISC - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Madame MARTIN Federica - Madame MARQUES Sandrine - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO - IMMOTEKA SA - Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame ENEZ Julie - Monsieur BOGAERTS Quentin - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX À ENVISAGER : FERMETURE DE LA GAINE ASCENSEUR: POINT DE LA SITUATION ET PRÉSENTATION DES OFFRES REÇUES

Il est expliqué que les travaux auraient dû être réalisés depuis le 31.12.2023, afin d'être en ordre au niveau de la législation.

Les offres de la société ATM et BR ELECTRIMEK sont présentées.

21. TRAVAUX À ENVISAGER : FERMETURE DE LA GAINE ASCENSEUR: CHOIX DU FOURNISSEUR - VOTE 13

Il est proposé de retenir l'offre de la société ATM - référence 121223 Gaine 566 VDK, d'un montant de 28.000€ htva.

L'assemblée passe au vote.

Majorité des 2/3	Oui	886,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	886,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX À ENVISAGER : FERMETURE DE LA GAINE ASCENSEUR: FINANCEMENT - VOTE 14

Il est proposé de financer les travaux par le fonds de réserve ascenseur et de solder par le fonds de réserve générale (OD COMPTABLE : redistribution en clé générale et appel en clé ascenseur).

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. TRAVAUX À ENTREPRENDRE SUIVANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ ND DETECT : POINT DE LA SITUATION ET PRÉSENTATION DES OFFRES REÇUES

Il est présenté les offres des firmes ACRODIMI - MF CONTRACTORS - LCE

Les offres des sociétés LCE et MF CONTRACTORS, sont comparables. Celle de la société ACRODIMI, propose de refaire l'ensemble des joints des murets des terrasses du 5ième étage.

24. TRAVAUX À ENTREPRENDRE SUIVANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ ND DETECT : CHOIX DU FOURNISSEUR - VOTE 15

Il est proposé de retenir l'offre de la société MF CONTRACTORS, référence 097-2024, d'un montant de 7.455€ htva.

L'assemblée passe au vote.

Majorité des 2/3	Oui	610,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	610,00	-
	Abstentions	312,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean		
Non			
Abstention	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. TRAVAUX À ENTREPRENDRE SUIVANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ ND DETECT : FINANCEMENT - VOTE 16

Il est proposé de financer les travaux par le fonds de réserve général.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. PRÉSENTATION DU RAPPORT IMMOPASS : DÉMARCHES À ENTREPRENDRE - VOTE 17

Sur base du rapport, il est proposé de débiter les différentes études pour les travaux avec urgence < 2 ans, page 3 et 4 du rapport.

Afin de dresser un calendrier des travaux pour l'assemblée de mars 2025.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. DEMANDE D'UNE COPROPRIÉTAIRE : MADAME HERZET DEMANDE QU'UN ACCÈS À LA TOITURE PAR LES PARTIES COMMUNES DE L'ESCALIERS/ COULOIR DU 5IÈME ÉTAGE SOIT RÉALISÉ - VOTE 18

Demande de Madame Herzet :

"Merci donc de bien vouloir présenter cette résolution au vote de la prochaine assemblée générale , en requérant auprès des entreprises intéressées les devis qu'ils devraient pour informer l'assemblée.

Je profite également de la présente, pour vous rappeler que les services de pompiers, il y a bien longtemps déjà, nous avaient imparti d'installer une trappe de désenfumage.

L'opération pourrait dès lors être facilement menée et à moindre coût lors de la réalisation des travaux que je propose.

Je profite également de la présente pour vous indiquer que j'ai fait réaliser un nouveau revêtement de carrelage sur toutes les terrasses du 5ème étage. Dès lors, pour éviter tout risque de détérioration et de troubles à mes locataires, je vous indique que la tolérance que j'avais admise lors des travaux précédents (de toiture) n'est plus aujourd'hui possible. Il va donc de l'intérêt bien compris de la copropriété de faire exécuter les travaux que je suggère afin d'éviter les frais engendrés par l'utilisation d'un lift et d'un échafaudage à tout moment."

L'assemblée passe au vote.

Majorité des 2/3	Oui	131,00	14,21 %
	Non	791,00	85,79 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com		
Non	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

28. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 19

Il est proposé de ne pas augmenter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	922,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	922,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 20

Il est proposé d'appeler 4.500€ pour l'exercice 2024 pour le fonds de réserve générale et .2500€ pour le fonds de réserve ascenseur.

Majorité absolue	Oui	886,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	886,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. FIXATION DU BUDGET ANNUEL - VOTE 21

Il est proposé un budget de 65.000 euros pour 2024. Il est précisé que des appels ont été envoyés au 01.01.2024 et au 01.04.2024 (30.000€), il faudra appeler 35.000€ et deux appels, au 01.07.2024 et au 01.10.2024.

Majorité absolue	Oui	610,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	610,00	-
	Abstentions	312,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame ENEZ Julie - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur ARAMIS ISC - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur VERSTRAETEN Max - Monsieur KERKHOVE Jean		
Non			
Abstention	Madame, Monsieur IMMOTEKA SA - IMMOTEKA SA - - IMMOTEKA SA Monsieur DE BECO		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PROCÈS-VERBAL

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C Article 3.87 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92).

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h00.

Le Président
Monsieur BARDEZ Nicolas

Le Secrétaire
Mme DE JESUS Elisa



