

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Le 13/03/2024

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence « **Aurore XII** »
sise av. Victor Olivier, 12-14-16 à 1070 Anderlecht - N° entreprise : 0850.151.055

Date : le **13/02/2024** à 17h30

Lieu : Salle Saint-Luc, 614, chaussée de Mons à 1070 Anderlecht

ORDRE DU JOUR

1. Validité de l'assemblée :

104 copropriétaires sur 155 totalisant 691 / 1 000èmes sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée, et peut débattre de l'ordre du jour.

La liste des présences, ainsi que les bulletins de votes sont consignées en notre agence. Ceux-ci sont consultables sur rendez-vous.

2.1. Désignation du Président de l'assemblée : Monsieur Holbrecht

2.2 Désignation du secrétaire : Mr Bourdinon

3. Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association.

• Contrat Assurance Incendie : Axa

En raison de la forte sinistralité, soit 24 sinistres déclarés en 5 ans pour une indemnisation totale en faveur de la Copropriété de 237.500 €, Axa a réclamé une prime (pour 2024) de 41.004 € au lieu de 31.541 € (2023). Le syndic a contesté cette augmentation, mais pour toujours pouvoir bénéficier de la couverture en dégât des eaux, avec toutefois une prime moins élevée, il a fallu accepter une augmentation de franchise en dégâts des eaux. Le résultat, après négociation, est le suivant : franchise en dégâts des eaux de 3123.2€ et de réduction de la prime à 34 853.50€ (réduc 15%) à effet de ce 1^{er} janvier 2024.

ATTENTION, conseils à suivre :

- Chaque Copropriétaire louant son bien doit
 - a) veiller à ce que son locataire ait une RC locative pour bénéficier de la franchise à +/- 310 €, à défaut, le propriétaire supportera, en cas de sinistre, jusqu'à 3123 € de franchise avant intervention de l'Assurance.
 - b) veiller, avec son locataire, à entretenir et à avoir des sanitaires (joints de douche, de carrelage douche, ...) et plomberie en bon état.
- Chaque Copropriétaire occupant son bien, doit veiller à entretenir et à avoir des sanitaires (joints de douche, de carrelage douche, ...) et plomberie en bon état faute de devoir supporter, en cas de sinistre, jusqu'à 3123 € de franchise avant intervention de l'Assurance.

Remarque : L'assemblée demande au syndic, en bonne collaboration avec le Conseil de Copropriété, d'envisager une prime globale plus élevée afin d'avoir une franchise moindre en dégâts des eaux.

• Contrat Veolia : chauffage

Rappel le contrat en cours VEOLIA est d'une durée de 10 ans et se termine le 15/06/25, soit dans un futur proche. Ce contrat est en « garantie totale », c.à.d. en omnium.

Voir point 4. ci-dessous.

- **Contrat Otis** : ascenseurs

Les ascenseurs sont sous contrat omnium. Le contrat de durée de 10 ans est échu. Otis présente une version actualisée du contrat reprenant les mêmes clauses sauf concernant la durée. La proposition actuelle est consultable sur Mysyndic.

« Date début : 23/01/2024 Durée initiale du contrat : **1 an** Période préavis : 3 mois avant l'expiration de la durée, par recommandé Renouvellement : Renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an »

Ce contrat n'est à ce jour pas signé car la Copropriété pourrait souhaiter un contrat omnium sur une plus grande durée sans, du fait, donner la possibilité à Otis de se désister si de gros frais devaient survenir sur les (vieilles) installations.

La question de la durée est en négociation auprès d'Otis. Il y aura un vote en assemblée sur la proposition finale d'Otis (divulguée en assemblée).

Depuis longtemps, ces ascenseurs font du bruit, et du fait de tremblements, se bloquent, pour repartir ... pas toujours.

Otis présente l'offre pour le placement de huileurs automatiques en toit de cabine (+/- 1150 € tva) comme étant « pour notre confort », c'est-à-dire selon Otis, en dehors du contrat omnium. Nous tentons d'obtenir gratuitement ce travail sous couvert de l'omnium.

L'assemblée ne marque pas son accord pour la prise en charge des huileurs automatiques.

- **Highsystem** : chargé de la gestion des badges et de la parlophonie

Voir point 6.

- **Atradius** : contrat pour recouvrement des charges impayées

Informations données en assemblée sur le nombre de sinistres déclarés et les montants correspondants.

4. Installation chaufferie (chauffage et production d'eau chaude)

Rappel des décisions de l'assemblée du 15/02/23 :

Veolia nous avait écrit : « Pour effectuer des économies supplémentaires, il faudrait effectuer une étude de l'installation et remplacer le matériel qui est vieillissant.

C'est non-contractuel. Les prestations pour l'étude serait payante et déduite en cas d'accord offre ».

A savoir, hors étude Véolia a remis une offre, en date du 9/2/23, pour l'optimisation de la chaufferie au coût de : 192.450 € tva

L'assemblée du 15/02/23 a :

- refusé l'étude payante,
- refusé de reconduire le contrat de Veolia avec la commande de l'offre proposée (192.450 € tva).

Ce qui précède motive et introduit la proposition de Wattmatters.

4.1 Proposition de Wattmatters

Deux avantages de la Communauté d'Energie

- 1) L'occupant obtient de l'électricité (pour son appartement) à un coût inférieur (tous fournisseurs confondus) et cela tout en gardant la liberté du choix de son fournisseur
- 2) L'occupant paie une partie de son électricité non plus à son fournisseur, mais à la Copropriété (cela alimente le Fonds de Réserve)

4.1. Approbation de la Copropriété pour autoriser Wattmatters de placer dans (et sur) les parties communes les installations techniques (pompes à chaleur, cogénération, panneaux solaires, pièces diverses pour fonctionnement) pour les exploiter pendant 10 ans (contre rétribution par la Copropriété: 700 € TVAC/an pour maintenance par pompe à chaleur, 920 € TVAC/an pour maintenance photovoltaïque ; 17.300€ TVAC/an pour maintenance cogénération, +/- 2.500 €/an pour gestion de la Communauté, laissant (après ces paiements) à la Copropriété et aux occupants un bénéfice estimé de +/- 43.987 € TVAC/an) et approbation de l'utilisation de 80.910^E du montant actuel maximal de 200.000 € de prime par immeuble, laissant à la Copropriété une possibilité d'obtention de prime (pour d'autres projets) de 119.090 € ?

P.S. : offre hors frais de désamiantage, & pour toute transparence Wattmatters prévoit de rémunérer de 5000 € le syndic pour son surplus de travail.

Résultat du vote :

Le projet « WattMatters » tel que défini ci-dessus, est approuvé à la grande majorité des voix.	Oui	460,50	79,74 %
	Non	117,00	20,26 %
	Voix exprimées	577,50	-
	Abstentions	113,50	-
Non	Mr-Mme VINETTE* - Mme RADOJLOVIC* Biljana - Mr RADOJLOVIC* Miodrag - Mr-Mme WEMALIPE*-HAKWE - Mr LAHLIMI Tarik - Mr-Mme Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos Reinaldo - Lucineide - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mr HAYAT - Mme ZIVKOVIC* Zivadinka - Mr-Mme DE PAUW-WIAME Willy-Dominique* - Mr BOYDENS - Mr-Mme BUZAYI*-DINGANGA Kapinga - Mme JUNGERS* Patricia - Mme KIRK Lindsey - Mme Benaye Harrak Latifa - Mr GIUELE Giuseppe - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme HEUSICOM		
Abstention	Mr UNAL - DEMIR - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mr et Mme Machghoul - Titane Noureddine - Atika - Mme ZYLKA* Karolina - Mme SIEKIERKO Monique - Mr NKELE Terry - Mme DZIEMIAN Emilia - Mr AL KAISI Saif - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr HOLBRECHT* Jean - Mr-Mme CLAES-MAHIEU* Lucien- Leonia - Mme Moors Kathia - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr-Mme GALAND-MERTENS - Mme GHERMAN Evgenia - Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO* - Mme HAVAUX* Veronique		

5. Obligation de la tenue d'une comptabilité énergétique

Emettre un rapport détaillé de comptabilité énergétique est en effet une obligation légale à Bruxelles depuis 2018 suivant l'extrait du Moniteur belge ci-joint.

D'autre part, le rapport permet d'aider les copropriétés à réduire leur consommation énergétique dans le temps en leur fournissant une information continue (chaque année = un rapport).

Le sujet de la maîtrise de l'énergie est au centre de toutes les préoccupations en ces temps de crise et, en tant que syndic, il est de votre devoir de respecter la loi.

Les objectifs du législateur sont les suivants :

- Détecter les surplus de consommation et dysfonctionnements selon l'historique de consommation.
- Suivre les consommations et les comparer à d'autres unités de bâtiment similaires
- Etablir un budget énergie
- Surveiller l'impact environnemental

Le prix convenu par rapport est le suivant :

- Rapport complet (chaudière commune supérieure à 500 kW de puissance) : 650 EUR HTVA

6. Accès aux bâtiment et sécurisation

6.1 Placement d'une parlophonie/vidéophonie aux Pavillons A (n° 16) et C (n° 12), identique à l'installation en fonction à l'aile B (n°14) - Informations

Pour rappel :

- Plus besoin de parlophone ou de vidéophone (attention de ne pas le déconnecter, de ne pas l'enlever du mur car il pourrait servir au fonctionnement de la sonnette au palier)
- Cela sonnera sur votre gsm (qui doit donc être allumé) ou à défaut sur votre ligne de téléphone fixe.
- On ne mettra plus de noms aux blocs sonnettes (le visiteur devra s'il ne connaît pas votre n° d'appartement se référer aux boîtes aux lettres)

Offre de Highsystem pour les deux ailes : 5235,40 € tva

Après échanges verbaux en assemblée, il en ressort la commande pour l'aile A et passage à nouveau d'un technicien pour l'Aile C pour envisager la réparation.

6.2. Sécurisation du 13^{ème} étage (séchoir et étage technique) contre toute intrusion avec comportements inadaptés et squattage.

a) Offre d'Idealarme, disponible sur Mysyndic

Difficulté : ce 13^{ème} étage doit toujours être accessible pour la fuite en cas d'incendie.

L'offre prévoit :

- Des détecteurs de mouvements sur les trois portes en haut des cages d'escaliers vers le 13^{ème}
- Des détecteurs de mouvements dans les couloirs du 13^{ème}

- Ces détecteurs déclenchent une alarme (locale et/ou déportée sur les gsm « de garde »)
Coût : 4224 € t vac
- Option : transmission téléphonique vers centrale de surveillance (Monitoring): 348 € t vac/an
- Contrat de maintenance : +/- 250 € selon contrat choisi

b) Offre de Highsystem, disponible sur MySyndic

L'offre prévoit :

- L'accès par badge
- Un bouton poussoir accessible pour ouvrir en cas d'urgence
- Coût : 7.234 € t vac

Résultat du vote sur le principe de placement d'un système de contrôle d'accès au 13^{ème} ? Vote 2/3

L'assemblée approuve, à la grande majorité des voix, le placement d'un système de contrôle d'accès au 13 ^{ème} étage.	Oui	418,00	74,11 %
	Non	146,00	25,89 %
	Voix exprimées	564,00	-
	Abstentions	127,00	-
Non	Mme SMRECZAK Renata - Mr-Mme WEMALIPE*-HAKWE - Mr LAHLIMI Tarik - Mme DE BUYST Saskia - Mme GUNZBURGER Isis - Mr-Mme Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos Reinaldo - Lucineide - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mme ZYLKA* Karolina - Mr et Mme MOT - AGA Dirk & Alena - Mr NKELE Terry - Mme DZIEMIAN Emilia - Mme FERYN Ingrid - Mr HOLBRECHT* Jean - Mme LAMOUATAGH Samira - Mr-Mme CLAES-MAHIEU* Lucien- Leonia - Mme Moors Kathia - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa - Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO* - Mme HAVAUX* Veronique		
Abstention	Mme WALLEM* Betsy - Mme GEEROMS - Mme NGAMLIYA Grace Ijang - Mr Fabian - Petru - Mme SADORNIL Candida - Mme SCHMITZ Emilie - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mr-Mme AFANDI*-VAIDA Adzo - Mme ZERO* Katarzyna - Mr-Mme BASSIAUX-MANGA - Mr AL KAISI Saif - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr-Mme DE VLAEMINCK*-BURANI - Mme BWANAKWELI Charlotte - Mme MADENGE NYOTA* Adèle - Mme GHERMAN Evgenia - Mme Borremans M c/o Ermina Kuq - Mme Ponce Vega Juana		

Accord sur l'offre d'Idealarme ou de Highsystem et financement par le Fonds de Réserve ?

Résultat du vote :

L'offre de la société HighSystem (coût : 7.234€ t vac) a la préférence de l'assemblée, et cette dernière approuve le financement par le fonds de réserve.

Les travaux sont approuvés, mais sous réserve de l'obtention de l'accord du Siamu (pompiers) pour le verrouillage des portes du 13^{ème} étage.

6.3. Remplacement des 3 portes métalliques donnant sur le parking et financement par le Fonds de Réserve, cf décision de l'assemblée du 15/2/23)

- Offre de House Protect : 20.000 € t vac (coût pour l'ensemble des 3 portes), disponible sur Mysyndic

Résultat du vote :

L'offre est approuvée à la grande majorité, avec financement par le fonds de réserve.

L'assemblée souhaite, pour la prochaine assemblée générale ordinaire, la présentation d'offres pour le remplacement des 3 portes verrouillables à l'avant.

6.4. Parking, entrée et sortie

Constat : par temps de pluie et givre, le récepteur au niveau du potelet ne capte pas les badges = insatisfaction, désagréments.

Par contre, tout fonctionne parfaitement bien avec les télécommandes.

Proposition :

- Pose d'un petit capot sur récepteur (comme celui placé sur le potelet à l'entrée du parking) pour réduire le risque de dysfonctionnement, le réduire car cela n'empêchera pas que parfois, cela ne fonctionnera pas.
- Abandon progressif de l'utilisation des badges. Les utilisateurs qui le souhaitent pourront acheter une

télécommande auprès du syndic.

Remarque : l'assemblée demande de diminuer la durée de fermeture de la barrière pour que les automobilistes ne possédant ni badge, ni télécommande, ne parviennent plus à se faufiler.

6.5. Sécurité incendie

Offre de Sicli pour remplacement des extincteurs défectueux.

Quantité relevée : 27

Prix unitaire : 149.82 € tva (fourniture et placement)

Budget : 4.045 €

S'agissant de la sécurité, cette offre est commandée.

7. Situation financière de l'association des copropriétaires

7.1 Situation des fonds de roulement et de réserve (« Budget – frais courants et appels de fonds de réserve suivant la loi de 2018 et en fonction des décisions prises ci-avant »).

Respect du budget ?

Le budget pour charges courante était de 357.548 € (soit 4 appels de provisions de 89.387 €)

Les dépenses courantes se sont élevées à 503.734 € - dotation à la Réserve : 81.180 € = 422.554 €

Soit un dépassement du budget de 65.006 €.

Pour rappel, l'assemblée du 15/02/23 avait refusé de provisionner plus pour couvrir le supplément gaz, attendu et connu, vu la forte augmentation du coût du gaz.

Illustration :

Coût du gaz en 2021-2022 : 51.000 €

Coût du gaz en 2022-2023 : 103.700 €

Supplément gaz : 52.700 € expliquant en grande partie le dépassement du budget de 65.006 €.

- Bilan financier entre organisation (2 concierges) et (1 concierge & société de nettoyage & location loge)

	Frais 2021/2022	Frais 2022/2023
Assistance nettoyage (Polypro Womens)	8.005 €	17.215 €
Location loge (800€/mois)	0 €	-4.000 €
Salaires personnel	24.890 €	19.730 €
Cotisations patronales, précompte...	42.000 €	31.470 €
Total	74.895 €	64.415

7.1.1 Vos nouvelles provisions globales en vue de minimiser le risque de devoir payer un supplément lors du décompte annuel ?

Rappel : l'assemblée du 15/2/23 avait refusé le versement mensuel des provisions, ce qui aurait permis pourtant, pour certains, d'avoir plus de facilités pour gérer et tenir leur budget.

PROPOSITION N°1 : maintien des provisions de l'exercice 2022/2023.

Résultat du vote pour la proposition n°1 :

Celle-ci ayant rapporté le moins de vote favorable (oui : 56,69%), n'est donc pas approuvée par l'assemblée.

7.1.2. PROPOSITION N°2

Les provisions ci-dessous permettent la dotation à la Réserve de la moitié de celle habituelle annuelle $81180/2 = 40.590$ € et la couverture du complément du budget pour charges courantes (64.306 €).

Vote 1/2

Résultat du vote pour la proposition n°2 :

La proposition n° 2 est approuvée à la majorité des voix.	Oui	313,50	58,27 %
	Non	224,50	41,73 %
	Voix exprimées	538,00	-

	Abstentions	153,00	-
Non	Mme GEEROMS - Mr UNAL - DEMIR - Mme NGAMLIYA Grace Ijang - Mme SADORNIL Candida - Mme SCHMITZ Emilie - Mr-Mme WEMALIPE*-HAKWE - Mr LAHLIMI Tarik - Mr ZINBI Abdelhafid - Mr-Mme Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos Reinaldo - Lucineide - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mr-Mme AFANDI*-VAIDA Adzo - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mr HAYAT - Mme Felix Soares De Santos Sandra Cristina - Mme SIEKIERKO Monique - Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI - Mr NKELE Terry - Mr-Mme BASSIAUX-MANGA - Mme DALLA VALERIA Rita * - Mme CHITRY* Véronique - Mr LE PENNEC Loic - Mr-Mme DE VLAEMINCK*-BURANI - Mr-Mme BUZAYI*-DINGANGA Kapinga - Mme BWANAKWELI Charlotte - Mme JUNGERS* Patricia - Mme Benaye Harrak Latifa - Mr INTOCI*-BUCCHERI Giuseppe - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme Borremans M c/o Ermina Kuq - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa - Mme HEUSICOM - Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO* - Mme Ponce Vega Juana		
Abstention	Mme SMRECZAK Renata - Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE* - Mr UR* Rashid - Mr Fabian - Petru - Mr SALSAC-LIBERT* Raymond - Mr SERVAIS* Maxime - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mme VINCENT Mireille - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mme YURKIV* Mariya - Mme ZERO* Katarzyna - Mr FASTENACKELS Mathieu - Mr-Mme DA SILVA XISTO-RODRIGUES - Mr AL KAISI Saif - Mme BARBE - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr BISSCHOT Jean-Pierre * - Mr BOYDENS - Mr-Mme FAYSAL-LIPI - Mme LAMOUATAGH Samira - Mr-Mme GALAND-MERTENS - Mme GHERMAN Evgenia - Mr GIUELE Giuseppe - Mr HERPERS* Jean-Marc		

Ci-dessous, vous trouverez le montant de vos nouvelles trimestrialités (provisions pour charges + dotation au fonds de réserve), à verser dès le 2^{ème} trimestre de l'exercice 2023/2024.

Quotité sur 1000	Votre provision Trimestrielle (en €)
3	352,76
3,5	411,55
4	470,35
4,5	529,14
5	587,94
5,5	646,73
6	705,52
6,5	764,32
7	823,11
7,5	881,90
8	940,70

7.2. Rapport du Commissaire aux Comptes

7.3.a) Approbation des comptes de l'association du 1/12/22 au 30/11/23

Vote 1/2

Résultat du vote :

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022/2023, à la grande majorité des voix.	Oui	462,50	98,30 %
	Non	8,00	1,70 %
	Voix exprimées	470,50	-
	Abstentions	220,50	-
Non	Mr ZINBI Abdelhafid		
Abstention	Mr MOUREAUX* Jean-Pierre - Mme SMRECZAK Renata - Mr VERHEYLEWEGEN Henri - Mr-Mme VINETTE* - Mr UNAL - DEMIR - Mr Fabian - Petru - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mr LAHLIMI Tarik - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mr HAYAT - Mme ZERO* Katarzyna - Mr FASTENACKELS Mathieu - Mr NKELE Terry - Mr-Mme DEHAUT - HOYOIS - Mr-Mme DE PAUW- WIAME Willy-Dominique* - Mr AL KAISI Saif - Mme CREMER Emilie - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr BOYDENS - Mr-Mme BUZAYI*-DINGANGA Kapinga - Mr-Mme FAYSAL-LIPI - Mme KIRK Lindsey - Mme LAMOUATAGH Samira - Mme Benaye Harrak Latifa - Mr INTOCI*-BUCCHERI Giuseppe - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr-Mme GALAND-MERTENS - Mme GHERMAN Evgenia - Mr GIUELE Giuseppe - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa - Mme HEUSICOM		

7.3.b) Proposition d'une nouvelle répartition des consommations d'eau froide et d'eau chaude des appartements : à la demande des propriétaires intéressés : placement groupé de nouveaux compteurs d'eau froide et d'eau chaude à radiofréquence (en location), permettant une facturation de l'eau en fonction des index relevés par ces compteurs (et non plus, par nombre d'occupants).

Les propriétaires, qui ne souhaitent pas placer de compteurs d'eau à radiofréquence, se répartiront le solde des factures d'eau (froide et chaude) selon le nombre d'occupants par appartement.

Résultat du vote :

La nouvelle répartition des consommations d'eau froide et d'eau chaude est approuvée, à la majorité des voix.	Oui	364,50	67,13 %
	Non	178,50	32,87 %
	Voix exprimées	543,00	-
	Abstentions	148,00	-
Non	Mr MOUREAUX* Jean-Pierre - Mme T'SJOEN* - Mme VALKE Monique - Mr VERHEYLEWEGEN Henri - Mr-Mme VINETTE* - Mme RADOJLOVIC* Biljana - Mr RADOJLOVIC* Miodrag - Mme ZIVKOVIC* Zivadinka - Mme ZYLKA* Karolina - Mr FASTENACKELS Mathieu - Mr-Mme DEHAUT - HOYOIS - Mr-Mme DE PAUW-WIAME Willy-Dominique* - Mr DIRKS Olivier* - Mme DZIEMIAN Emilia - Mme CREMER Emilie - Mr-Mme BUZAYI*-DINGANGA Kapinga - Mr HOLBRECHT* Jean - Mme JUNGERS* Patricia - Mme KIRK Lindsey - Mr-Mme CLAES-MAHIEU* Lucien- Leonia - Mme Moors Kathia - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr GIUELE Giuseppe - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa - Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO* - Mme HAVAUX* Veronique		
Abstention	Mr-Mme VANDERSCHUEREN - Mr VANDERSMISSEN* Marc - Mr-Mme WEMALIPE*-HAKWE - Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN* - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mme GUNZBURGER Isis - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mr NKELE Terry - Mr ALI Suhel - Mr DE BRACKELAERE Francois * - Mr AL KAISI Saif - Mme ALONSO-ESTALRICH* Juana - Mr-Mme DIALLO Alematou - Succession BOURDINON* Jean-Claude - Mr BOURDINON* Jean-Claude - Mr BOYDENS - Mr-Mme VANDERSMISSENS* - Mme LEBLOND* Catherine - Mme Benaye Harrak Latifa - Mr-Mme GALAND-MERTENS - Mme HEUSICOM		

Remarques :

- Un talon-réponse sera envoyée ultérieurement à tous les copropriétaires, indiquant le coût du placement, et de la location des compteurs. Cette action de placement de compteurs d'eau sera donc facultative.
- Les propriétaires, souhaitant placer des compteurs, mais dont les conduites d'alimentation d'eau ont été murées, devront, à leurs propres frais, effectuer :
 - o l'ouverture nécessaire au placement des compteurs,
 - o ainsi que la fermeture à l'aide d'un regard (trappe).

8. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

- Observation/réaction fissures murs en caves
- Isolation de la toiture (idéalement avant le placement de panneaux solaires)
- Réfection du sol de la rampe arrière le long du parking (affaissement = flaques)
- Remplacement du sol en dalles silex de l'aire de parking pour revêtement plus durable.
- Remplacement des séparations de terrasses rouillées, ou passage d'un technicien pour dégripper les séparations de terrasses difficiles à ouvrir.

9. Remplacement des châssis (privatifs) - information

Résultat du talon réponse envoyé à tous en vue d'un achat groupé :

Les propriétaires des appartements suivants ont marqué leur intérêt : 28, 31, 38, 46, 55, 69, 78, 96, 121.

Si vous êtes également intéressé-e, merci d'en adresser la demande au syndic.

10. Gestion des sinistres

L'accès dans les appartements est essentiel :

- pour pouvoir intervenir vite et limiter donc les dégâts,
- pour pouvoir rechercher la cause de la fuite,
- pour éviter des frais inutiles et pertes de temps (quand le plombier se déplace « pour rien », quand on demande l'accès à plusieurs étages pour les recherches, mais pas accès partout, il faut recommencer et déranger à nouveau ceux qui étaient pourtant présents),

Règle de base : on ne peut entrer sans l'accord de l'occupant.

Nous demandons à tous les propriétaires (qui le demanderons à leurs locataires) de remettre au syndic ou à la concierge

- Soit un document * signé par l'occupant nous autorisant à entrer sans sa présence, (si urgence)
- En plus de ce document, remettre une clé à la concierge
- OU au minimum donner des n° de gsm de l'occupant ou d'un proche de l'occupant qui viendra rapidement à la demande du syndic ou de la concierge.

* Document à signer disponible chez la concierge ou chez le syndic. Merci beaucoup.

11. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

La décharge au conseil de copropriété est donnée à 93,48%.

L'assemblée reconduit, à l'unanimité, les membres du conseil de copropriété, à savoir: Madame T'Sjoen (propriétaire à l'aile C), Madame Ponce Vega (propriétaire à l'aile B) et Monsieur Tizaoui (propriétaire de l'aile A).

12. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

L'assemblée donne décharge et reconduit, Madame Ponce Vega, dans ses fonctions de commissaire aux comptes (oui : 91,47%).

13. Décharge et reconduction du mandat de 3 ans au syndic G. Waegenaeer SRL

Résultat du vote pour la décharge :

La décharge est donnée, à la grande majorité des voix, au syndic G. Waegenaeer srl.	Oui	388,00	86,32 %
	Non	61,50	13,68 %
	Voix exprimées	449,50	-
	Abstentions	241,50	-
Non	Mr-Mme NZAKOU*-NKENGNE - Mr LAHLIMI Tarik - Mr ZINBI Abdelhafid - Mr HAYAT - Mme YURKIV* Mariya - Mme SOPIE TCHATCHOUANG - Mr-Mme DA SILVA XISTO-RODRIGUES - Mme Benaye Harrak Latifa - Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO*		
Abstention	Mr MOUREAUX* Jean-Pierre - Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE* - Mr UR* Rashid - Mr VERHEYLEWEGEN Henri - Mr-Mme VINETTE* - Mme WALLEM* Betsy - Mme RADOJLOVIC* Biljana - Mr RADOJLOVIC* Miodrag - Mr SALSAC-LIBERT* Raymond - Mr SERVAIS* Maxime - Mr-Mme WEMALIPE*-HAKWE - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mr ALIMA ESSOUMA Claude - Mme ZIVKOVIC* Zivadinka - Mme SIEKIERKO Monique - Mr FASTENACKELS Mathieu - Mr et Mme TIZAOU - OUREIMCHI - Mr NKELE Terry - Mr-Mme DEHAUT - HOYOIS - Mr-Mme DE PAUW-WIAME Willy-Dominique* - Mr AL KAISI Saif - Mme CREMER Emilie - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr BOYDENS - Mr-Mme BUZAYI*-DINGANGA Kapinga - Mr-Mme FAYSAL-LIPI - Mme JUNGERS* Patricia - Mme KIRK Lindsey - Mme MADENGE NYOTA* Adèle - Mme IBNOU EL MOUBARAK* Latifa - Mr-Mme GALAND-MERTENS - Mme GHERMAN Evgenia - Mr GIUELE Giuseppe - Mr GOMEZ-DECLERCQ* Jean Luc - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa - Mme HEUSICOM		

Résultat du vote pour la reconduction du mandat de 3 ans au syndic, G. Waegenaeer srl :

L'assemblée reconduit à la majorité des voix, le mandat de 3 ans de la srl G. Waegenaeer	Oui	428,00	78,24 %
	Non	119,00	21,76 %
	Voix exprimées	547,00	-
	Abstentions	144,00	-
Non	Mr MOUREAUX* Jean-Pierre - Mr VERHEYLEWEGEN Henri - Mr-Mme VINETTE* - Mr LAHLIMI Tarik - Mr ZINBI Abdelhafid - Mr HAYAT - Mme YURKIV* Mariya - Mme SIEKIERKO Monique - Mr et Mme TIZAOU - OUREIMCHI - Mr NKELE Terry - Mr-Mme DA SILVA XISTO-RODRIGUES - Mr-Mme DEHAUT - HOYOIS - Mr-Mme DE PAUW-WIAME Willy-Dominique* - Mme CREMER Emilie - Mme JUNGERS* Patricia - Mme KIRK Lindsey - Mme LEBLOND* Catherine - Mme GORDZIEJOWSKA Ewa		
Abstention	Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE* - Mr UR* Rashid - Mr VANDERSMISSEN* Marc - Mme WALLEM* Betsy - Mme RADOJLOVIC* Biljana - Mr RADOJLOVIC* Miodrag - Mr SALSAC-LIBERT* Raymond - Mr SERVAIS* Maxime - Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA - Mr et Mme Oufaaiz - Bijji Brahim - Latifa - Mr et Mme Machghoul - Titane Nouredine - Atika - Mme ZIVKOVIC* Zivadinka - Mr DE BRACKELAERE Francois * - Mr AL KAISI Saif - Mr-Mme DIALLO Alematou - Mr		

14. Point ouvert pour respect du règlement d'ordre intérieur et pour tout éventuel trouble voisinage, poubelles, ...

Rappels

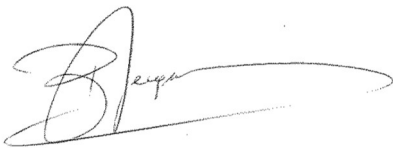
- L'ascenseur n'est pas un monte-charge.

En cas d'utilisation de l'ascenseur pour des travaux (sacs de carrelage, ...), déménagement, manipulation de châssis, et tout acte du même ordre, le règlement prévoit l'astreinte de 350 € + la prise en charge des frais ou de la casse.

- Chien. Il y a des déjections devant les entrées, dans les rampes d'accès. Il faut les ramasser dans des sacs adéquats sous peine d'amende (règlement communal).

15. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci

Pour une raison de facilité de lecture, le procès-verbal rédigé en assemblée est ici dactylographié. Ce procès-verbal est en tout point similaire à son original qui est consigné en notre agence. La séance est levée vers 21h00. En vous remerciant pour la confiance témoignée, en restant à votre disposition, recevez, chers Copropriétaires, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



B. Jacqmain
Assistante



D. Waegenae
Syndic