



SRL ATIMMO
RUE MARGUERITE BERVOETS, 60 BTE2
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/04/2025 À 17:00

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

Lieu de l'assemblée : Dans la salle de réunion de nos bureaux
Rue Marguerite Bervoets, 60/2
1190 Bruxelles

Procès verbal

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

15 copropriétaires sur 19 totalisant 810,00 / 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 :

- **C0606 - Monsieur KERKHOVE Jean** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0607 - Monsieur VERSTRAETEN Max** représentant 36,00 / 1 000,00 quotités
- **C0608 - Monsieur SKAAI HAAI** représentant 26,00 / 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
- **C0611 - Madame DE GROOF Sophie** représentant 26,00 / 1 000,00 quotités
- **C0612 - Monsieur MARRA Antonio** 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
- **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
- **C0622 - Monsieur TILLEMA Marcus** représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- **C0623 - IMMOTEKA SA** représentant 312,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C0616 - Madame HERZET Dominique** herzet.dominique@gmail.com représentant 61,00 / 1 000,00 quotités
- **C0619 - Mademoiselle CEBOLLA ALVAREZ** représentant 26,00 / 1 000,00 quotités
- **C0621 - Madame ENEZ Julie** représentant 33,00 / 1 000,00 quotités
- **C2518 - M. et Mme GERBIER - LEFEBVRE Yves - Manon** représentant 70,00 / 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 au niveau des corniches du 4ième étage, travaux de plomberie au niveau de la plateforme et remplacement des calorimètres par TECHEM), et suivi des travaux au niveau des éclairages communs (MMELEC) et de l'ascenseur (ATM)

- travaux au niveau des corniches du 4ième étage : les travaux ont été exécutés conformément au devis accepté. Aucune remarque à formuler.
- travaux de plomberie au niveau de la plateforme: les travaux ont été exécutés conformément au devis accepté. Il est demandé de vérifier la descente d'eau crée. Une chambre de visite a été crée au bas des escaliers extérieurs, à l'arrière du jardin d'entrée.
- remplacement des calorimètres par TECHEM : les travaux ont été entrepris, mais certains appartements n'ont pas donnés accès. Une communication sera adressée de manière individuelle.
- éclairages communs (MMELEC) : les travaux sont en cours, il manque quelques éclairages au niveau de la cage d'escaliers. Ils seront placés dans les prochains jours. Il est indiqué que le luminaire placé dans l'entrée ne convient pas.
- l'ascenseur (ATM) : fermeture de la gaine, les travaux devraient débutés en avril 2025, en attente du planning par ATM.

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

L'assemblée ne souhaite pas faire de changement au niveau de l'entretien du jardin.

3/ réglementation énergétique : point de la situation

D'ici 2050, le niveau moyen de PEB des logements bruxellois doit atteindre C+ avec une consommation moyenne de 100 kWh/m²/an. Actuellement, ces logements sont principalement classés D ou E, rendant ce défi de taille.

Échéances Clés du COBRACE

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Énergie (COBRACE) fixe des étapes importantes :

- 2031 : Certificat PEB obligatoire pour les logements
- 2033 : Les propriétaires doivent rénover pour atteindre au moins la classe énergétique E.
- 2046 : Tous les bâtiments doivent parvenir à une classe énergétique minimum de C.

Plus d'informations sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement.

Transition vers des Logements Durables

Ces réglementations encouragent une transition vers des logements plus durables, contribuant à la neutralité carbone de Bruxelles-Capitale d'ici 2050. Les propriétaires doivent se préparer à ces changements pour respecter les normes et lutter contre le changement climatique. Des amendes administratives sont prévues en cas de non-atteinte des objectifs (2,5€ par écart de 1 kWh/m².an, soit jusqu'à 26 563€ pour un appartement moyen de 85 m²).

Certificat PEB : Un Outil Essentiel

Le certificat PEB évalue la performance énergétique des bâtiments, indispensable avant toute rénovation. Classant les biens de A++ (très économe) à G (très énergivore), il fournit des informations clés sur la consommation énergétique en kWh/m²/an.

4/ primes RENOLUTION : point de la situation

Les primes RENOLUTION ont été obtenues, et porte sur la somme totale de 42.842,00€. Ce montant apparait au bilan.

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.

2025 : Ce dossier est en cours, en attente de l'assurance.

- **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.

2025 : la cause a été réparée, en attente des devis de remise en état.

- 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.

Assemblée 2025 : le dossier a été clôturé, et les frais ont été imputés dans les charges.

5. DOSSIERS CONTENTIEUX : POINT DE LA SITUATION

Il y a eu des dossiers contentieux ouvert durant l'exercice 2024, qui sont clôturés. 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
- postposer la semaine statutaire de tenue de l'assemblée générale à la première quinzaine d'avril
- fournir en une fois tous les documents demandés
- déposer la totalité des fonds de réserve sur le compte d'épargne
- solder le compte "311 - stock clés 2 portes d'entrée" sur le compte "3300000 - stock de clés"
- classer correctement les factures scannées
- effectuer la vérification article 30 bis pour retenue sur paiement aux fournisseurs et joindre l'attestation, au moins aux factures de travaux de plus de 5.000,00
- appeler des provisions de charges suffisantes avec une marge de sécurité pour de petits travaux ou autres petites charges imprévus

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 01/01/24 au 31/12/24
2. Approuve le bilan au 31/12/24
3. Postposer la semaine statutaire de tenue de l'assemblée générale à la première quinzaine d'avril"

7. APPROBATION DE L'ACTE MODIFICATIF RÉALISÉ PAR L'ÉTUDE DES NOTAIRES NOTALEX : POINT DE LA SITUATION ET DÉMARCHES À ENTREPRENDRE - VOTE 1

Courriel du 22.11.2024 de l'étude NOTALEX :

"Bonjour ;

Je reviens enfin vers vous dans ce dossier.

Nous attendons, suite à plusieurs relances depuis mi-octobre, la lettre de la Commune sur le projet de division.

J'ai reçu à mon retour de congé, la lettre de la Commune en annexe.

Afin de pouvoir avancer dans ce dossier il convient de communiquer à la Copropriété la dite lettre qui fait état d'une ouverture et de la pose d'un escalier privatif dans le commerce du sous-sol au premier étage.

Afin d'adapter l'acte pour tenir compte de cette irrégularité urbanistique, il m'apparaît deux solutions principales, il faut que sache si la copropriété décidera :

- (soit) de ne pas valider l'aménagement réalisé par le copropriétaire concerné et de décrire le bien conformément au permis en exigeant qu'il remette le bien en pristin état , il devra marquer son accord sur ces modalités ;
- (soit) de régulariser la situation (introduire un permis pour la réalisation de ces escaliers) et postposer la signature de l'acte à la délivrance de ce permis.

Je me tiens à votre disposition pour discuter de cela de vive voix une fois la lettre communiquer à la copropriété.

Sentiments dévoués,"

L'assemblée décide de faire la description du bien, avec des réserves quant aux escaliers, avec l'accord du propriétaire pour régulariser la situation.

8. ACTE MODIFICATIF RÉALISÉ PAR L'ÉTUDE DES NOTAIRES NOTALEX : PROPOSITION 1 - VOTE 2

- (soit) de ne pas valider l'aménagement réalisé par le copropriétaire concerné et de décrire le bien conformément au permis en exigeant qu'il remette le bien en pristin état , il devra marquer son accord sur ces modalités ;

Majorité des 4/5	Oui	498,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	498,00	-
	Abstentions	312,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max		
Non			
Abstention	IMMOTEKA SA		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ACTE MODIFICATIF RÉALISÉ PAR L'ÉTUDE DES NOTAIRES NOTALEX : PROPOSITION 2 - VOTE 3

- (soit) de régulariser la situation (introduire un permis pour la réalisation de ces escaliers) et postposer la signature de l'acte à la délivrance de ce permis.

Majorité des 4/5	Oui	0,00	0,00 %
	Non	810,00	100,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - VOTE 4

Les comptes sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2024 - VOTE 5

Le bilan au 31.12.2024 est approuvé.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE AU SYNDIC ATIMMO - VOTE 6

Le syndic est déchargé.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE 7

Le conseil de copropriété est déchargé.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 8

Le commissaire aux comptes est déchargé.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION DU SYNDIC ET APPROBATION DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES - VOTE 9

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	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 1 - VOTE 10

Madame Marquès se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 2 - VOTE 11

Monsieur Bardez se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 3 - VOTE 12

Monsieur Tillema se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION 4 - VOTE 13

IMMOTEKA, représenté par Madame Ghysse, se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE 14

Il est proposé de nommer la société DAREL, représenté par monsieur Wolf pour vérifier les comptes de l'exercice 2025.

Majorité absolue	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX À ENVISAGER : ÉTABLISSEMENT D'UN INVENTAIRE AMIANTE AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ PEGASE ENVIRONNEMENT - VOTE 15

Il est proposé de faire établir un inventaire amiante, par la société PEGASE ENVIRONNEMENT.

Les frais de cet inventaire, sont de +/- 800€.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX À ENVISAGER : MISE EN CONFORMITÉ DE LA CITERNE À MAZOUT : DÉMARCHES À ENTREPRENDRE - VOTE 16

Suite au dernier contrôle de la citerne, il apparait que celle-ci n'est plus conforme. Malheureusement, il n'est pas possible de réaliser sa mise en conformité pour le 15.07.2025 échéance donnée, lors du contrôle. Seul le remplacement serait réalisable.

Le devis pour le remplacement de la citerne est présenté.

Concernant la conversion vers une installation au gaz, il convient de disposer de l'offre de SIBELGA pour le devis du compteur. Mais également, d'offres pour le remplacement du brûleur, si cela est réalisable ou à défaut des devis pour le remplacement complet de l'installation.

Ces travaux, devront être entrepris en parallèle du désamiantage et du calorifugeage des tuyaux.

Majorité des 2/3	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. TRAVAUX À ENVISAGER : REMPLACEMENT DE L'INSTALLATION ACTUELLE AU MAZOUT, VERS UNE INSTALLATION AU GAZ : DÉMARCHES À ENTREPRENDRE - VOTE 17

Afin de pouvoir faire une étude complète, il convient de faire dresser un cahier de charges.

En effet, cela permettra aux différentes sociétés de remettre des offres comparatives.

Majorité absolue	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. TRAVAUX À ENVISAGER : IL EST PROPOSÉ DE MANDATER LE BUREAU ALD STUDIO SRL, AFIN DE FAIRE L'ÉTUDE POUR LE CHANGEMENT DE L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE VERS LE GAZ - VOTE 18

Il est proposé de mandater la société ALD Studio SRL, afin d'établir l'étude de la chaufferie, et ce en parallèle des travaux repris dans l'audit IMMOPASS.

De plus, il est demandé que l'architecte puisse renseigner la copropriété quant à la position à prendre concernant le remplacement éventuel de la citerne ou la conversion au gaz.

Majorité des 2/3	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. PRÉSENTATION DU RAPPORT IMMOPASS : POINT DE LA SITUATION, ET PRÉSENTATION DU CALENDRIER DES TRAVAUX

Sur base de l'audit technique réalisé, il en ressort :

- remise en état de quelques dalles d'entrée + joints - pas urgent
- remplacement de la coupole en toiture, privatif ou commun - urgent
- isolations des façades : arrière par l'extérieur + ventilation, avant par l'intérieur - dans un délai de 3 à 5 ans
- remplacement des châssis : privatif, en fonction de chaque appartement - dans un délai de 3 à 5 ans
- calorifugeage de l'installation de chauffage : à réaliser lors des travaux en chaufferie - dans un délai de 5 à 10 ans, en fonction de la décision quant à la conversion vers la gaz.
- établissement d'un inventaire amiante - urgent

26. INTERDICTION DES LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS DE TYPE AIRBNB AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ - VOTE 19

Il est expliqué la demande.

L'assemblée passe au vote.

Majorité absolue	Oui	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. RÉADAPTATION ÉVENTUELLE DU FONDS DE ROULEMENT - VOTE 20

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

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	810,00	100,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non	Monsieur KERKHOVE Jean - Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

28. FIXATION DES APPELS DE FONDS DE RÉSERVE - VOTE 21

Il est proposé d'appeler 4.500€ pour l'exercice 2025 pour le fonds de réserve générale et 2.500€ pour le fonds de réserve ascenseur.

Majorité absolue	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. FIXATION DU BUDGET ANNUEL - VOTE 22

Il est proposé un budget de 75.000 euros pour 2025. Il est précisé que des appels ont été envoyés au 01.01.2024 et au 01.04.2024 (32.500€), il faudra appeler 42.500€ et deux appels, au 01.07.2025 et au 01.10.2025.

Majorité absolue	Oui	774,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	774,00	-
	Abstentions	36,00	-
Oui	Monsieur TILLEMA Marcus - Madame LAMBRECHT CONSULT SPRL - Monsieur PELLEGRIN * Adrian - Monsieur BOGAERTS Quentin - Madame MARQUES Sandrine - Madame ROELANDT Jacqueline - Monsieur BARDEZ Nicolas - Monsieur MARRA Antonio - Madame DE GROOF Sophie - Madame HORYSLAWSKY Christine - Madame MARTIN Federica - Monsieur SKAAI HAAI - Monsieur VERSTRAETEN Max - IMMOTEKA SA		
Non			
Abstention	Monsieur KERKHOVE Jean		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. 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).

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:15.

Le Président
Monsieur BARDEZ Nicolas



Le Secrétaire
Mme DE JESUS Elisa

