

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location – Expertise

Bruxelles, le 2 mars 2023

Madame, Monsieur,

Concerne : « Résidence CASSIOPEE » - Rue Capouillet, 15-17 à 1060 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire 2023 du 2 mars 2023 convoquée en URGENCE - BCE 0834 594 433

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence «Cassiopée », située rue Capouillet 15 à st Gilles n'étant pas en nombre le 24 février dernier, nous avons réunis les propriétaires à la deuxième séance du 2 mars 2023 . Les convocations ont été adressées suivant lettre du 15 et 28 février 2023.

Le délai de convocation est très court vu l'urgence de la situation. Dans pareil cas, la loi réserve un sort particulier aux cas d'urgences pour lesquels le délai déterminé par l'article 3. 87 § 3 (anc. 577)-6 § 3, alinéa 4) ne doit pas être respecté.

La séance est ouverte à 18 h 00.

Procès Verbal

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

Article 3.87 (anc. 577)-6-§8 Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si au moins une des conditions est remplie :

- *Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes*
- *Si les copropriétaires présents ou représentés totalisent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*

La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront au livre des procès-verbaux. Les 49 propriétaires sur 125 sont présents ou représentés et totalisent 4.575 quotités sur 9.985.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

1.- Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue)

L'article 3.86 (anc.art.577)-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »
L'article 3.87 (anc.art.57)7-6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce

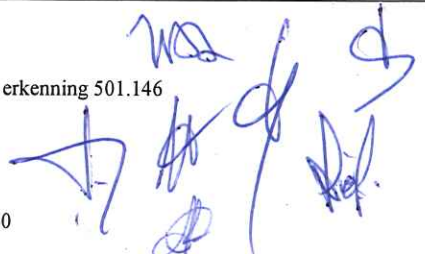
Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730 390 160



Syndic – Gestion Privative – Vente – Location – Expertise

moment ou leurs mandataires »

L'assemblée nomme Mr Hoste, Président de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de la réunion.

2. Punaises de lit : traitement complet de tout l'immeuble (2/3 voix)

Les punaises de lit (Cimex lectularius) sont un véritable fléau. Complètement disparues dans les années 1950, elles ont commencé à réapparaître en 1990. Depuis 2010, la hausse du nombre de cas d'infestations est fulgurante. Les punaises de lit se nourrissent de sang et sont actives la nuit. Elles logent le plus près possible d'où on est longtemps immobile ; dans les plinthes, le parquet, derrière les tableaux, dans les lattes du matelas, les têtes de lit etc... Un problème de punaises de lit ne doit pas être pris à la légère et, de par leur reproduction très rapide, nécessite un traitement rapide.

Les causes : l'humain est le premier facteur de par ses comportements :

Voyages (valises infestées), acquisition de vieux meubles – objets, transports et espaces publics, déménagements (roulement de voyageurs) etc...

Les punaises de lit apparaissent dans un logement principalement à la suite d'un déplacement ou d'un voyage. Pour passer d'un transport ou un hébergement au domicile, elles ne s'accrochent pas à la personne mais plutôt à ses vêtements et encore plus souvent à ses bagages. Par conséquent, il faut accorder une vigilance particulière aux valises lorsqu'on se déplace. Nous conseillons d'éviter absolument de les déposer sur le lit ou sur la moquette de la chambre où sont susceptibles de se situer les punaises de lit. Ce sont des zones où les risques d'infection sont importants. Une astuce est de la laisser dans la salle de bain, bien moins concerné par la présence de nuisibles. Idem pour les vêtements qu'il est conseillé de suspendre plutôt que de les laisser traîner sur le lit.

Le problème à Cassiopée, c'est que nous avons découvert que certains flats servaient de nid, que leurs occupants ne laissent pas toujours accès car ne s'en rendent même pas compte (...) .Difficulté d'enrayer le phénomène à cause de négligences également, draps, housses de couettes, qui traînent dans les couloirs, occupants qui se servent des déchets déposés dans les sous-sols (le temps de leur évacuation), etc..

Les punaises de lit, ne connaissent pas les frontières et s'infiltrant à travers tout. L'usage de l'ascenseur, de la cage d'escalier sont des lieux qui se contaminent par le passage de ces individus...

Depuis le début de cette année, cinq flats ont été vidés complètement, traités par fumigation.

Il est grand temps de prendre des mesures radicales et GLOBALES.

L'assemblée décide, à la majorité, de traiter globalement (4390/4575 millièmes)

Mme Huenaerts (131) souhaite que l'on inspecte son flat préalablement et qu'une intervention puisse être adaptée en fonction de la nécessité.

Mme Van Schoote (54) refuse un traitement dans son flat.

2.1. Traitements : choix du tiers

Le spray textiles est à vaporiser directement sur le linge de maison, vêtements, en protection ou prévention.

Le fumigène aérosol (fumigation) one shot est à diffusion automatique et permet d'atteindre les moindres recoins où sont dissimulées les punaises de lit.

2.1.1 « Stop nuisibles » propose 4 passages par an minimum avec garantie d'un an

- Technique : Pulvérisation ou fumigation.

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location – Expertise

- Traiter : Totalité De l'immeuble
- Prix/Service : 20.000 euros htva
- Garantie : passage autant de fois que nécessaire pendant l'année

2.1.2 « Diclo » : 3 prestations par an

- Prix./service : 23.600 euros htva
- Garantie : 3 mois après le passage

2.1.3. « Rentokil » : 3 passages par an

- Prix/service : 63.743 euros htva
- Garantie : non définie

L'assemblée décide, à l'unanimité, de traiter avec la société « Stop Nuisibles ».

2.2. Prise en charge des actions déjà engagées en 2022 vu les attitudes irresponsables des occupants et l'ampleur de la situation. Remboursement éventuel des actions prises privativement par le passé.

L'assemblée décide, à la majorité, de prendre la dépense de 2022 (14.800 €) en charge 3630/4187.

Votent contre :

Mme Huenaerts	131
Mr Barbolla	121
Mr Berkovitch	97
Mme Van Schoote	54
Mme Leimoni	85
Mr Knipping	69
	557/4187

Ces frais seront financés dans les charges ordinaires.

L'imputation sera appliquée pour les flats, les rez de chaussée et appartements du rez

Les garages ne font pas partie de cette intervention

2.3. Prise en charge des actions à venir

Ce point sera repris à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

3.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

La séance et levée à 19 h 35

Le Président de la séance

Le Secrétaire

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146

CEFIM



FEDERIA

Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730 390 160