

Uccle, le 15-05-2025

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2025

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires présents	20	sur 47	42,55%	4605
Copropriétaires représentés	18	sur 47	38,30%	3936
Copropriétaires absents	9	sur 47	19,15%	1459
Totaux	47	sur 47	100,00%	10000
AG valide en participants	38 / 47		80,85%	
AG valide en quotités	8541 / 10000		85,41%	

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

1. Nomination du président de séance: Monsieur TOUSSAINT	Pour	7598	89,65%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	877	10,35%	
	Voix exprimées	8475	-	
	Abstention	270	-	
	Absent	1255	-	
CONTRE	Katholiki POULLIS, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Lotte PAREDIS			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON			

Christophe DECAUWERS, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2. Comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 :

2.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, Monsieur Lagneau du bureau comptable BCG Lagneau, a vérifié la comptabilité.

Son rapport a été envoyé par mail à tous les copropriétaires avant l'assemblée.

Il propose d'approuver les comptes et le bilan.

2.2. Approbation des comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 et de leurs répartitions

2.2. Approbation des comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 et de leurs répartitions	Pour	8024	96,74%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	270	3,26%	
	Voix exprimées	8294	-	
	Abstention	451	-	
	Absent	1255	-	
CONTRE	Mme. Marie-France MONMOTON			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

2.3. Approbation du bilan au 31-12-2024

2.3. Approbation du bilan au 31-12-2024	Pour	7832	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	7832	-	
	Abstention	913	-	
	Absent	1255	-	
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON			

3. Décharges pour la période du 01-01-2024 au 31-12-2024 :

3.1. au conseil de copropriété

3.1. Décharge au conseil de copropriété	Pour	7157	91,38%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	675	8,62%	
	Voix exprimées	7832	-	
	Abstention	913	-	
	Absent	1255	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON			

3.2. au commissaire aux comptes

3.2. Décharge au commissaire aux comptes	Pour	7900	92,13%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	675	7,87%	
	Voix exprimées	8575	-	
	Abstention	451	-	
	Absent	974	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

3.3. au syndic

3.3. Décharge au syndic	Pour	7438	88,73%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	945	11,27%	
	Voix exprimées	8383	-	
	Abstention	643	-	
	Absent	974	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Marie-France MONMOTON			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON			

4. Travaux à réaliser :

4.1. Grille coté avenue Wansart : solution pour mise en service

Lors de la dernière assemblée, il avait été décidé de remettre en service la sécurisation de l'accès coté Wansart (et donc la parlophonie) pour un budget de 2.000€ ttc par l'ajout d'un ferme-porte et un clavier codeur à la place du cylindre et de la poignée.

Actuellement un cout de 1.270,50€ a été comptabilisé pour le placement du codeur.

Après discussion avec le CC, le ferme porte n'a pas été mis en fonction sans quoi les services postaux, par exemple, ne pourront plus accéder au hall d'entrée.

Il est donc indispensable de mettre en service l'horloge avant de retirer la poignée.

Le cout est de 1.404,50€ pour mettre en fonction l'horloge et donc dépasse le budget prévu lors de la dernière assemblée. Le vote porte donc sur l'approbation de ce budget supplémentaire pour mettre en fonction la sécurisation.

4.1. Grille coté avenue Wansart : mise en fonction d'une horloge pour un montant de 1.404,50€ ttc	Pour	4932	58,66%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	3476	41,34%	
	Voix exprimées	8408	-	La résolution est rejetée
	Abstention	618	-	
	Absent	974	-	
POUR	Brigitte CLAERHOUDT, Chantal CLAERHOUDT, Judith TSACHOR, K-THERAPY SRL, M. Frans VARENDONCK, M. Gaël HONOREZ, M. Hervé TOUSSAINT, M. Laurent VAN DE VIJVER, M. Manuel BULENS, M. Vincent SWINNEN, M. WILMET Jean, Mme. Annie VITERBE, Mme. Arlette PREYSE, Mme. Edith MUTZ, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mme. Susan QUARTERMAINE, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			
CONTRE	Katholiki POUILLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

L'assemblée ayant rejeté les travaux pour installer l'horloge, comme indiqué ci-dessus, la grille resterait fermée en permanence.

L'assemblée souhaite donc voter pour savoir si les copropriétaires acceptent que cette grille reste fermée 24/24h ou si malgré les travaux déjà réalisés, la volonté est plutôt de la laisser ouverte 24/24h pour permettre aux visiteurs d'accéder au hall d'entrée (comme actuellement).

4.1. Grille coté avenue Wansart :	A. Ouvert 24/24h	6276	73,33%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Fermé 24/24h	2282	26,67%	La majorité a été obtenue
A : Ouvert 24/24h	Mme. Annie VITERBE, M. Gaël HONOREZ, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, M. Denis LEURQUIN, K-THERAPY SRL, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mme. Léa VERLEYEN, Brigitte CLAERHOUDT, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, M. Hervé TOUSSAINT, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mme. Marleen BRAAMS, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mme. Géraldine DEPOORTER, M. Frans VARENDONCK, M. WILMET Jean, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS, Judith TSACHOR, Mme. Bernadette CHAMPION, Katholiki POUILLIS, Mme. Edith MUTZ			

B : Fermé 24/24h	M. Laurent VAN DE VIJVER, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Arlette PREYSE, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, M. Manuel BULENS, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, M. Akli MOUSSA, M. Vincent SWINNEN, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mme. Susan QUARTERMAINE, M. Joris DE KEUKELEIRE
ABSTENTION	Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Chantal CLAERHOUDT

4.2. Proposition de plantation d'arbustes supplémentaires dans le jardin

A la demande de quelques propriétaires, le conseil de copropriété suggère de rajouter 10 arbustes supplémentaires pour boucher certains trous ou remplacer des arbustes morts.

Sur base du prix transmis par le jardinier, il est proposé de valider un budget 850€ pour ajouter ces arbustes supplémentaires.

4.2. Proposition de plantation de 10 arbustes supplémentaires dans le jardin pour un montant de 850€ ttc	Pour	4805	53,24%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	4221	46,76%	
	Voix exprimées	9026	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	974	-	
POUR	Judith TSACHOR, K-THERAPY SRL, M. Frans VARENDONCK, M. Gaël HONOREZ, M. Hervé TOUSSAINT, M. Laurent VAN DE VIJVER, M. Manuel BULENS, M. Vincent SWINNEN, Mme. Annie VITERBE, Mme. Arlette PREYSE, Mme. Edith MUTZ, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Susan QUARTERMAINE, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			
CONTRE	Brigitte CLAERHOUDT, Chantal CLAERHOUDT, Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Denis LEURQUIN, M. Joris DE KEUKELEIRE, M. WILMET Jean, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			

4.3. Remise en service / remplacement des poteaux lumineux du parking

2 poteaux lumineux sont défectueux malgré le remplacement des ampoules.

Il est donc nécessaire d'investiguer afin de pouvoir trouver une solution pour les remettre en service mais l'état de ces poteaux empêchent de les démonter en ayant la certitude de pouvoir les refixer correctement.

L'électricien peut donc démonter les poteaux afin de trouver la cause et la réparer mais ce travail serait en régie.

Le cout serait de 825€ htva par poteau et donc un maximum de 2.000€ ttc pour les 2 poteaux si un remplacement complet est nécessaire.

Afin d'éviter de devoir les remplacer si ce n'est pas nécessaire, il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour ce dossier sur base d'un budget maximum de 2.000€ pour décider des travaux à réaliser après démontage des poteaux pour investigation

4.3. Remise en service / remplacement des poteaux lumineux du parking pour un budget maximum de 2.000€ avec mandat au conseil de copropriété pour valider les travaux à réaliser après démontage des poteaux	Pour	4401	51,16%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	4201	48,84%	
	Voix exprimées	8602	-	
	Abstention	424	-	
	Absent	974	-	
CONTRE	Brigitte CLAERHOUDT, Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Denis LEURQUIN, M. Gaël HONOREZ, M. Hervé TOUSSAINT, M. Joris DE KEUKELEIRE, M. Laurent VAN DE VIJVER, M. WILMET Jean, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Annie VITERBE, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	Chantal CLAERHOUDT, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

4.4. Bornes de recharge pour véhicules hybrides et électriques : réalisation d'une étude pour un projet collectif d'installation de bornes

Afin de répondre aux demandes reçues de quelques occupants, il faudrait réaliser une étude pour déterminer les travaux à réaliser pour être en conformité pour l'installation de nouvelles bornes depuis le 01-01-2025.

La société DEPLASSE réalise ce genre d'étude pour un budget de 5.000€ htva.

Il est également possible de contacter le facilitateur de Bruxelles environnement qui peut réaliser une visite et un rapport gratuitement mais dans un délai plus important en fonction du nombre de demande en cours.

4.4. Bornes de recharge pour véhicules hybrides et électriques : réalisation d'une étude pour un projet collectif d'installation de bornes	A. via le bureau DEPLASSE	955	10,58%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. via le facilitateur	8071	89,42%	La majorité a été obtenue
A : via le bureau DEPLASSE	Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON, Mme. Arlette PREYSE, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMAN			
B : via le facilitateur	Mme. Annie VITERBE, M. Gaël HONOREZ, M. Laurent VAN DE VIJVER, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, M. Denis LEURQUIN, K-THERAPY SRL, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Milles Elisabeth et			

Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Léa VERLEYEN, Brigitte CLAERHOUDT, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, M. Manuel BULENS, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, M. Hervé TOUSSAINT, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mme. Marleen BRAAMS, M. Akli MOUSSA, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Fabienne de HALLEUX, M. Vincent SWINNEN, Mme. Marie-Angé DE PRETER, Mme. Géraldine DEPOORTER, M. Frans VARENDONCK, M. WILMET Jean, Judith TSACHOR, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mme. Susan QUARTERMAINE, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mme. Bernadette CHAMPION, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Katholiki POULLIS, Mme. Edith MUTZ, Chantal CLAERHOUDT

4.5. Travaux permettant le bon entretien des ventilations double-flux : mise en application des solutions préconisées par Filter&Co

La société Filter & co ne peut pas réaliser un entretien conforme dans certains appartements à cause de la configuration interne à ces appartements.

Une adaptation dans ces appartements serait donc nécessaire.

Un mauvais entretien pourrait éventuellement avoir des conséquences sur le fonctionnement général pour les autres occupants et donc l'assemblée doit décider s'il y a obligation pour les propriétaires concernés de réaliser les travaux privatifs permettant cet entretien.

Certains propriétaires ne sont pas persuadés qu'il y a réellement des perturbations dans les autres appartements.

L'assemblée souhaite se limiter actuellement à récolter les devis des privatifs permettant de réaliser un entretien correct.

Ce point sera rediscuté ultérieurement d'autant plus qu'il fait partie de la procédure judiciaire

5. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir : /

6. Approbation du budget du 01-01-2025 au 31-12-2025

Lors de l'AGO 2024, un budget de 134.000 euros avait été approuvé à la majorité, les charges réelles pour la période du 01-01-2024 au 31-12-2024 sont de 166.979,66 € (hors alimentation fonds de réserve).

Cette augmentation est surtout liée aux frais du dossier promoteur (avocat et expert)

Nous proposons d'approuver un budget de 140.000€ pour l'exercice 2025 selon le budget envoyé avant l'assemblée.

6. Approbation du budget du 01-01-2025 au 31-12-2025 : 140.000€	Pour	8199	96,69%	Majorité absolue (50% + 1)	
	Contre	281	3,31%		
	Voix exprimées	8480	-		La résolution est acceptée
	Abstention	546	-		
	Absent	974	-		
CONTRE	Mme. Géraldine DEPOORTER				
ABSTENTION	M. Frans VARENDONCK, Mme. Susan QUARTERMAINE, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS				

Le syndic enverra le nouveau montant à payer mensuellement par ordre permanent à partir de juin 2025

7. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

En date du 15-05-2025, il y a 23.802,91€ sur le compte courant et 22.768,40€ sur le compte épargne.

A ce jour, le fonds de roulement est de 30.000€ et s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de la copropriété.

Le Fonds de réserve au 31-12-2024 était de 23.565,54€ et est de 25.648,88€ à ce jour.

7. Alimentation du fonds de réserve de 416,66€ par mois (5.000€ par année)	Pour	7481	88,78%	Majorité absolue (50% + 1)	
	Contre	945	11,22%		
	Voix exprimées	8426	-		La résolution est acceptée
	Abstention	221	-		
	Absent	1353	-		
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Marie-France MONMOTON				
ABSTENTION	Mme. Marie-Hélène LEURQUIN				

8. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours pour recouvrement de charges

Nous proposons de continuer à mandater Maître Damien VAN ERMEN pour s'occuper des éventuelles récupérations de charges ou dossier judiciaire qui devrait être fait jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire

8. Mandat à Maître Damien VAN ERMEN	Pour	7582	88,83%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	953	11,17%	
	Voix exprimées	8535	-	
	Abstention	491	-	
	Absent	974	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE	Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

8.1. Dossier promoteur – explication de l’avancement du dossier suite aux dernières visites et investigations par les experts

Maître Alizée LUST, qui s’occupe de ce dossier avec Maître Damien VAN ERMEN, est présente en séance pour expliquer le dossier promoteur ainsi que la procédure juridique en cours et répondre aux questions des propriétaires.

Une note est annexée au PV

8.2. Approbation de la poursuite de la procédure judiciaire et sous quelles conditions

Depuis 2020, cette procédure a déjà coûté 51.046,47€ en frais d’expert et d’avocat.

Actuellement, il n’est pas possible de stopper la procédure car elle est dans les mains du juge qui a désigné l’expert judiciaire, il sera possible de la stopper après le rapport de celui-ci qui devrait être remis d’ici environ 6 mois.

En cas de vote favorable, la procédure sera poursuivie dans tous les cas jusqu’à la prochaine assemblée.

En cas de vote défavorable, une réunion (AGE) sera organisée pour déterminer les points qu’il faudrait abandonner en fonction du rapport de l’expert judiciaire et donc des chances d’obtenir gain de cause et du montant en jeu par élément de cette procédure.

8.2. Approbation de la poursuite de la procédure judiciaire et sous quelles conditions	Pour	413	4,66%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	8446	95,34%	
	Voix exprimées	8859	-	
	Abstention	167	-	
	Absent	974	-	
La résolution est rejetée				
POUR	Judith TSACHOR, Mme. Edith MUTZ			

CONTRE	Brigitte CLAERHOUDT, Chantal CLAERHOUDT, K-THERAPY SRL, Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Denis LEURQUIN, M. Frans VARENDONCK, M. Gaël HONOREZ, M. Hervé TOUSSAINT, M. Joris DE KEUKELEIRE, M. Laurent VAN DE VIJVER, M. Manuel BULENS, M. Vincent SWINNEN, M. WILMET Jean, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Annie VITERBE, Mme. Arlette PREYSE, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-Angé DE PRETER, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mme. Marleen BRAAMS, Mme. Susan QUARTERMAINE, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON
ABSTENTION	Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS

L'assemblée souhaite donc discuter des points à maintenir dans la procédure après la réception du rapport de l'expert.

8.3. Approbation de la réalisation d'une inspection complète des terrasses pour un budget de 8.000€ maximum afin d'avoir un état des lieux complet

La rénovation des terrasses pourrait être un chantier très couteux au cas où il y aurait une généralisation des malfaçons.

Certaines terrasses posent déjà des problèmes relevés par l'expert et d'après un sondage réalisé par le conseil de copropriété auprès des occupants (38 réponses sur 46 lots), 61% des appartements ont actuellement au moins un problème (+/- important) au niveau de leur terrasse.

Le cout d'une rénovation complète pourrait couler entre 600.000 et 800.000€ en fonction des travaux à réaliser.

L'expert judiciaire n'entendait pas réaliser une expertise de toutes les terrasses et seulement se limiter à celles du dossier en considérant que toutes les autres sont bien réalisées.

Afin de pouvoir faire une vérification complète des terrasses par l'expert de la copropriété et donc éventuellement les ajouter au dossier, il faudrait compter entre 6 et 8.000€ en fonction des tests à réaliser et des accès.

En cas d'accord, cette inspection ne serait commandée que si l'expert judiciaire ne réalise pas de lui-même une vérification des autres terrasses ou ne les reprend pas d'office dans son rapport.

Ce point faisant l'objet d'une audience le 16 mai, comme indiqué dans le rapport de Maître LUST.

8.3. Approbation de la réalisation d'une inspection complète des terrasses pour un budget de 8.000€	Pour	7056	86,24%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1126	13,76%	
	Voix exprimées	8182	-	La résolution est acceptée

maximum afin d'avoir un état des lieux complet	Abstention	844	-
	Absent	974	-
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Denis LEURQUIN, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN		
ABSTENTION	Chantal CLAERHOUDT, Judith TSACHOR, Mme. Edith MUTZ, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN		

8.4. ACP Parc Wansart / Servais - Weron / 3D Real Estate

Maître Alizée LUST détaille également ce dossier

Une note est annexée au PV

9. Evaluation des contrats fournisseurs

9.1. Liste

IGS	Syndic
Lanjri Maachou	Société de nettoyage
Lift Inc	Ascensoriste
Konhef	Contrôles périodiques
Sicli	Protection incendie
Henrion	Jardinier
Total	Electricité communs
Total	Gaz pour chaufferie
Ibis	Assurance incendie
Arag	Protection juridique
Axa	RC
DERIDDER	Chauffagiste
Watertech	Adoucisseur
Portomatic	Portes de garage
Portomatic	Grille parking extérieur
Hydrobru	Distribution eau

9.2. Contrat pour réalisation des décomptes chauffage et eau chaude (Ista, Techem, SPM)

Lors de la dernière assemblée, cette proposition avait déjà été discuté mais sans décision favorable.

La société ISTA avait proposé de réaliser les décomptes, mais via les équipements existants, pour un montant de 745€ ttc / an et donc cette offre n'est valable que pour 2 années (jusqu'au 10 ans de l'immeuble car après 10 ans les compteurs sont obsolètes). Au-delà, de nouveaux compteurs devront d'office être installés.

Pour rappel, c'est actuellement le syndic qui réalise ces décomptes sur base des relevés alors que les couts de la réalisation des décomptes n'est pas inclus dans notre contrat :

- Intégrer les comptes de chauffage et eaux froide et chaude effectués par une société chargée des relevés.

Le syndic ne souhaite pas spécialement être payé pour réaliser ce genre de décompte et conseille donc fortement à l'assemblée de souscrire un contrat avec un prestataire externe.

Afin de remettre le point au vote de manière plus concrète, un RDV a été organisé avec le conseil de copropriété et la société SPM qui semble être la plus compétente pour reprendre la gestion des équipements Siemens

SPM a remis 2 offres :

Une offre identique à celle d'Ista pour un montant de 508,20€ ttc / an (sauf 1^{er} année : supplément de 605€ ttc).

La 2eme proposition de SPM est d'installer un calorimètre et un compteur d'eau chaude par appartement sur base d'un contrat de location de 10 ans qui permet d'éliminer la partie Siemens mais en conservant certains équipements actuels. Ceci anticiperait de 2 ans le remplacement des compteurs.

Le cout est de 2.132,50€ par an pour la fourniture du matériel, maintenance, décompte annuel et accès au portail. Les frais d'installation sont à ajouter pour la 1ere année.

Le cout (hors installation) sur 10 ans serait donc de 21.325€ ttc (hors indexation)

A titre de comparaison avec d'autres immeubles de taille identique, le cout pour un système traditionnel via Ista ou Techem est de 3.589,88€ ttc à 4.390,85 ttc par an -> entre 36.000€ et 44.000€ sur 10 ans

Il est rappelé que le système actuel impose une connexion internet assez onéreuse qu'il serait peut-être possible de stopper si aucun autre équipement ne requière cette connexion.

A condition que cet abonnement puisse être supprimé, la décision de l'assemblée est

9.2. Contrat pour réalisation des décomptes chauffage et eau chaude	A. SPM via un contrat en location de 10 ans: 2.132,50€ ttc par an(hors frais d'installation)	7019	81,17%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. SPM pour 508,20€ ttc par an (+ 605€ 1er année)	1628	18,83%	
	C. Ista pour 745€ ttc par an	0	0,00%	La majorité a été obtenue
	D. IGS pour 1.000€ ttc par an	0	0,00%	

A : SPM via un contrat en location de 10 ans : 2.132,50€ ttc par an (hors frais d'installation)	Mme. Annie VITERBE, M. Gaël HONOREZ, M. Laurent VAN DE VIJVER, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, M. Denis LEURQUIN, K-THERAPY SRL, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Brigitte CLAERHOUDT, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mme. Arlette PREYSE, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, M. Manuel BULENS, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, M. Hervé TOUSSAINT, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Fabienne de HALLEUX, M. Vincent SWINNEN, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mme. Géraldine DEPOORTER, M. WILMET Jean, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS, Judith TSACHOR, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mme. Bernadette CHAMPION, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Katholiki POUILLIS, Mme. Edith MUTZ, Chantal CLAERHOUDT
B : SPM pour 508,20€ ttc par an (+ 605€ 1er année)	Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Léa VERLEYEN, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mme. Marleen BRAAMS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE
C : Ista pour 745€ ttc par an	-
D : IGS pour 1.000€ ttc par an	-
ABSTENTION	-

Au cas où l'abonnement internet doit être maintenu, l'assemblée décidé à l'unanimité d'opter pour la proposition B (SPM pour 508,20€ ttc par an) et de souscrire le contrat de 10 ans pour remplacer les compteurs quand ils seront obsolètes (quand ils auront 10 ans).

Le conseil de copropriété va donc débrancher la connexion internet pendant quelques temps et confirmera au syndic si nous pouvons supprimer l'abonnement et donc signer pour la proposition A.

9.3. Contrat d'entretien avec Portomatic pour le portail rue de Stalle et les 2 portes de garages

Suite à l'arrêt des activités de la société qui s'occupait des portes et portail, le conseil de copropriété a choisi un nouveau prestataire sur base des offres reçues.

C'est la société Portomatic qui a été retenue pour un montant de 286,20€ ttc pour un entretien par an (hors frais de dépannage / intervention).

9.3. Confirmation du contrat d'entretien avec Portomatic pour le portail rue de Stalle et les 2 portes de garages	Pour	7329	89,42%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	867	10,58%	
	Voix exprimées	8196	-	
	Abstention	451	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

9.4. Approbation d'un dédommagement / indemnités à l'attention du conseil de copropriété pour compenser les services rendus et donc les économies réalisées dans l'intérêt de la copropriété (montant à répartir)

Les prestations réalisées par le conseil de copropriété qui permettent de réaliser des économies sont le placement des plaquettes, la mise à jour des noms sur le parlophone, la configuration des télécommandes, les dépannages du portail et des portes de garage, les RDV avec les fournisseurs, des petites interventions (placement caméras, placement boîtiers à clés, entretien de la toiture, gestion des déménagement, ...)

Il est donc proposé d'octroyer un forfait annuel de 500€ que le conseil de copropriété se partagerait en fonction des actions des différents membres.

9.4. Approbation d'un dédommagement / indemnités à l'attention du conseil de copropriété pour compenser les services rendus et donc les économies réalisées dans l'intérêt de la copropriété (montant à répartir)	Pour	5921	70,27%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2505	29,73%	
	Voix exprimées	8426	-	
	Abstention	221	-	
	Absent	1353	-	
				La résolution est acceptée
CONTRE	Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

9.5. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, qui sont échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifié dans les conditions générales des fournisseurs :

9.5. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances	Pour	7481	91,72%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	675	8,28%	
	Voix exprimées	8156	-	
	Abstention	491	-	
	Absent	1353	-	
				La résolution est acceptée
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

10. Nominations :

10.1. du conseil de copropriété

10.1. Nomination de Madame LONEZ comme membre du conseil de copropriété	Pour	7481	91,72%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	675	8,28%	
	Voix exprimées	8156	-	
	Abstention	491	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

10.1. Nomination de Madame MIGNON comme membre du conseil de copropriété	Pour	6604	80,97%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	1552	19,03%	
	Voix exprimées	8156	-	
	Abstention	491	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Lotte PAREDIS			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

10.1. Nomination de Monsieur TOUSSAINT comme membre du conseil de copropriété	Pour	6604	78,38%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	1822	21,62%	
	Voix exprimées	8426	-	
	Abstention	221	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	Katholiki POULLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON			
ABSTENTION	Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

10.1. Nomination de Monsieur ABEID comme membre du conseil de copropriété	Pour	5814	71,28%	Majorité absolue (50% + 1)	
	Contre	2342	28,72%		
	Voix exprimées	8156	-		La résolution est acceptée
	Abstention	491	-		
	Absent	1353	-		
CONTRE	K-THERAPY SRL, Katholiki POUILLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Lotte PAREDIS, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB				
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN				

10.1. Nomination de Madame BRAAMS comme membre du conseil de copropriété	Pour	7866	93,35%	Majorité absolue (50% + 1)	
	Contre	560	6,65%		
	Voix exprimées	8426	-		La résolution est acceptée
	Abstention	221	-		
	Absent	1353	-		
CONTRE	K-THERAPY SRL, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB				
ABSTENTION	Mme. Marie-Hélène LEURQUIN				

10.2. du commissaire aux comptes

10.2. Nomination du bureau BCG Lagneau comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2025	Pour	7915	96,57%	Majorité absolue (50% + 1)	
	Contre	281	3,43%		
	Voix exprimées	8196	-		La résolution est acceptée
	Abstention	451	-		
	Absent	1353	-		
CONTRE	Mme. Géraldine DEPOORTER				
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN				

10.3. du syndic IGS (I.P.I. 502.087)

Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065) jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2026 :

10.3. Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065) jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2026	Pour	8426	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	8426	-	
	Abstention	221	-	
	Absent	1353	-	
ABSTENTION	Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			

11. Proposition d'ajout au R.O.I. :

11.1. Obligation de prévenir de tout déménagement ou emménagement sous peine d'astreinte de 100 euros

Les propriétaires et/ou locataires doivent avertir le syndic et/ou le conseil de copropriété préalablement lors de tout déménagement ou emménagement.

Le but est de pouvoir vérifier que le déménagement / emménagement se déroule correctement, qu'il ne sera pas en conflit avec une autre intervention au même endroit et que les accès sont bien ouverts (grille par exemple)

11.1. Obligation de prévenir de tout déménagement ou emménagement sous peine d'astreinte de 100 euros	Pour	7685	91,30%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	732	8,70%	
	Voix exprimées	8417	-	
	Abstention	230	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Denis LEURQUIN, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			
ABSTENTION	Mme. Marie-Ange DE PRETER			

11.2. Utilisation d'un lift dans la mesure du possible et conditions des déménagements et emménagements par l'ascenseur sous peine d'astreinte de 100 euros en cas de non-respect de ces conditions

Ces montants viendraient s'ajouter à l'indemnité de 50€ qui est déjà imputée à chaque déménagement ou emménagement

Au cas où, il ne serait pas possible de placer un lift pour une raison technique liée à l'immeuble, il est demandé d'en indiquer la raison lors de l'avertissement du déménagement / emménagement.

Dans ce cas, l'utilisation des ascenseurs serait autorisée sous certaines conditions :

- Protection des parois
- Utilisation d'un ascenseur à la fois
- Respect du poids maximum de l'ascenseur

Le conseil de copropriété s'assurera du respect des conditions et confirmera que cette astreinte ne doit pas être appliquée.

11.2. Utilisation d'un lift dans la mesure du possible et conditions des déménagements et emménagements par l'ascenseur sous peine d'astreinte de 100 euros en cas de non-respect de ces conditions	Pour	7388	88,19%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	989	11,81%	
	Voix exprimées	8377	-	
	Abstention	270	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Denis LEURQUIN, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON			

12. Proposition de mandater le conseil de copropriété pour valider les branches à couper/tailler en fonction des éventuelles nuisances et ceci dans le but d'harmoniser les tailles

Afin d'harmoniser les tailles des arbres hautes tiges en fonction des nécessités, il est proposé que le conseil de copropriété en discute au cas par cas et confirme ou non le besoin de tailler des branches gênantes dans le but de conserver une homogénéité.

Il est également rappelé que les arbres étaient en place avant la copropriété (et qu'ils sont classés) et qu'il faut donc également faire en fonction de ceux-ci pour garder un maximum cette nature qui fait la beauté du site.

12. Proposition de mandater le conseil de copropriété pour valider les branches à couper/tailler en fonction des éventuelles nuisances et ceci dans le but d'harmoniser les tailles	Pour	7702	89,07%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	945	10,93%	
	Voix exprimées	8647	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Marie-France MONMOTON			

13. Tenue des AG en "hybride" = en présentiel et par vidéo-conférence

Le syndic peut convoquer les assemblées soit en visio, soit en présentiel, soit en hybride.

Afin de connaître le point de vue de l'assemblée, il est proposé de voter sur cette proposition

Quelques propriétaires souhaitent quand même attirer l'attention qu'en mode hybride, il est probable que ceux à distance connaissent plus de difficultés à pouvoir s'exprimer vu que déjà en présentiel ce n'est pas toujours évident de s'entendre quand plusieurs prennent la parole en même temps.

13. Tenue des AG en "hybride" = en présentiel et par vidéo-conférence	Pour	5140	61,70%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3190	38,30%	
	Voix exprimées	8330	-	La résolution est acceptée
	Abstention	317	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	Chantal CLAERHOUDT, Judith TSACHOR, Katholiki POUILLIS, M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Mlles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Edith MUTZ, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-France MONMOTON, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			
ABSTENTION	Brigitte CLAERHOUDT, Mme. Annie VITERBE			

Il est rappelé que ceux qui décideront de participer à l'assemblée auront la possibilité de la suivre en visio et de s'inscrire et de voter via le système Coprovote (idem que les boitiers) via un PC, GSM ou tablette.

Les propriétaires devront s'assurer de bénéficier d'une connexion internet avec un bon débit et le syndic ne sera pas responsable en cas de problème technique vu que la possibilité de participer en présentiel, garantissant sa bonne tenue, sera toujours possible.

14. Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) :

14.1. Gestion du local vélos

Le conseil de copropriété propose d'accrocher un colson de couleur sur chaque vélo le même jour et que tous les vélos, dont les propriétaires ne seraient pas venus le couper pour confirmer son utilisation, seront évacués dans un délai de 2 mois après placement des colsons.

Ceci dans le but d'évacuer les anciens vélos non-utilisés qui prennent de la place inutilement dans le local commun.

Le syndic enverra une communication par mail qui sera également ajoutée dans les valves par le conseil de copropriété. Cette communication sera également diffusée par le C.C. sur les groupes Whatsapp

14.1. Gestion du local vélos: évacuation des vélos non utilisés via enlèvement du colson de repère dans un délai de 2 mois	Pour	7864	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	7864	-	La résolution est acceptée
	Abstention	783	-	

	Absent	1353	-	
ABSTENTION	Mme. Annie VITERBE, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.2. Entretien de la toiture végétale : proposition de rembourser le cout de l'engrais à un propriétaire qui s'occuperait de l'épandre.

Madame BRAAMS se propose de continuer de s'occuper de l'entretien comme en 2024.

Le cout de l'engrais (310,95€) lui sera remboursé.

14.2. Entretien de la toiture végétale : proposition de rembourser le cout de l'engrais (310,95€) à un propriétaire qui s'occuperait de l'épandre.	Pour	8199	96,69%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	281	3,31%	
	Voix exprimées	8480	-	
	Abstention	167	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	Mme. Géraldine DEPOORTER			
ABSTENTION	Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.3. Demande de Monsieur et Madame Servais-Weron : information régulière de minimum deux fois par an à propos de l'avancement de la procédure entamée contre 3D et Thijs à Gand

L'avocat peut établir un rapport succinct pour les 2 procédures pour un montant de 1.000€ htva (1.210€ ttc) par an en plus des frais de la procédure.

14.3. Demande de Monsieur et Madame Servais-Weron : information régulière de minimum deux fois par an à propos de l'avancement de la procédure entamée contre 3D et Thijs à Gand	Pour	4132	62,29%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	2502	37,71%	
	Voix exprimées	6634	-	
	Abstention	2013	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	Brigitte CLAERHOUDT, K-THERAPY SRL, M. Akli MOUSSA, M. Gaël HONOREZ, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Annie VITERBE, Mme. Arlette PREYSE, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, M. Hervé TOUSSAINT, M. Manuel BULENS, M. Vincent SWINNEN, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			

14.4. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation pour installer des alimentations et évacuations d’eau au plafond du garage au niveau de l’aire de roulage et dans certains garages/emplacements privatifs

Les documents étaient dans le dossier envoyé par mail avant l’assemblée.

Les propriétaires demandeurs expliquent le projet sur base du plan projeté en séance

Une discussion aura lieu entre les propriétaires concernés par les travaux dans les parkings privatifs afin qu’un accord puisse être validé entre eux.

14.4. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation pour installer des alimentations et évacuations d’eau au plafond du garage au niveau de l’aire de roulage et dans certains garages/emplacements privatifs	Pour	7124	91,35%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	675	8,65%	
	Voix exprimées	7799	-	
	Abstention	848	-	
	Absent	1353	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.5. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation pour l’installation d’une pompe à chaleur privative dans les garages sur une zone commune

Le projet est présenté, via un plan, par les propriétaires demandeurs.

14.5. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation pour l’installation d’une pompe à chaleur privative dans les garages sur une zone commune	Pour	7123	88,83%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	896	11,17%	
	Voix exprimées	8019	-	
	Abstention	522	-	
	Absent	1459	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN			
ABSTENTION	M. Denis LEURQUIN, Mme. Annie VITERBE, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.6. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation de la pose d'un film microperforé perméable collé aux fenêtres afin de permettre d'avoir de l'intimité dans les cabinets. Pour l'uniformité du bâtiment, celui-ci devait être blanc/tons clairs.

Le projet est présenté par les propriétaires demandeurs.

14.6. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation de la pose d'un film microperforé perméable collé aux fenêtres afin de permettre d'avoir de l'intimité dans les cabinets. Pour l'uniformité du bâtiment, celui-ci devait être blanc/tons clairs.	Pour	8104	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8104	-	
	Abstention	437	-	
	Absent	1459	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Mme. Marie-France MONMOTON, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.7. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation de la pose d'une enseigne à l'extérieur pour permettre au patient de trouver le cabinet médical. Une enseigne reprenant le numéro de police du bâtiment serait placée par nos soins à droite de l'entrée carrossable afin de diriger la patientèle et ce, pour les deux cabinets.

Le projet est présenté par les propriétaires demandeurs.

14.7. Demande de Monsieur et Madame Genicot – Taub : approbation de la pose d'une enseigne à l'extérieur pour permettre au patient de trouver le cabinet médical. Une enseigne reprenant le numéro de police du bâtiment serait placée par nos soins à droite de l'entrée carrossable afin de diriger la patientèle et ce, pour les deux cabinets.	Pour	7296	88,45%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	953	11,55%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8249	-	
	Abstention	292	-	
	Absent	1459	-	
CONTRE	Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	Mme. Annie VITERBE, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

14.8. Demande de K-THERAPY SRL : Proposition d'installation d'une petite porte piétonne à côté du portail rue de stalle pour permettre un accès en cas de portail bloqué

La société Portomatic a remis un budget entre 2.500 et 4.000 € htva en fonction de la taille, le moyen d'ouverture et les fondations.

L'assemblée n'est pas vraiment favorable à cette proposition mais accepte que les propriétaires des bureaux, qui subissent les nuisances lors des pannes, puissent entreprendre ces travaux à la condition que ce soit aux frais des propriétaires des bureaux, et avec l'installation d'une horloge n'est pas requise si ils ouvrent et ferment eux-mêmes se fasse selon l'horaire des bureaux et que la proposition soient validées par le conseil de copropriété au niveau de l'esthétique et de l'emplacement.

14.8. Demande de K-THERAPY SRL : Proposition d'installation d'une petite porte piétonne à côté du portail rue de stalle pour permettre un accès en cas de portail bloqué	Pour	5965	73,24%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	2179	26,76%	
	Voix exprimées	8144	-	
	Abstention	397	-	
	Absent	1459	-	
CONTRE	M. Akli MOUSSA, M. Joris DE KEUKELEIRE, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSI			
ABSTENTION	Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mr &/ou Mme Serge TRIGAU-CORDEMANS			

14.9. Demande de Madame et Monsieur Vermaelen - Paye : placement à front de rue, aux entrées situées rue de Stalle et rue Wansart, d'un petit panneau sur pied de type 30 cm sur 60 cm protégé par une vitre afin de pouvoir y placer des annonces concernant l'immeuble, par ex. « emplacement de parking à louer (à telles conditions) »

14.9. Demande de Madame et Monsieur Vermaelen - Paye : placement à front de rue, aux entrées situées rue de Stalle et rue Wansart, d'un petit panneau sur pied de type 30 cm sur 60 cm protégé par une vitre afin de pouvoir y placer des annonces concernant l'immeuble, par ex. « emplacement de parking à louer (à telles conditions) »	Pour	228	2,97%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	7461	97,03%	
	Voix exprimées	7689	-	
	Abstention	852	-	
	Absent	1459	-	
POUR	Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN			
ABSTENTION	Mme. Annie VITERBE, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Serge TRIGAU-CORDEMANS, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			

14.10. Demande de Madame et Monsieur Mignon – Abeid : Installation d'une petite aire de jeux au Parc Wansart pour un budget de maximum 12.000 euros avec mandat au CC pour valider le projet final

Après discussion, le budget est revu à la baisse et serait de 4.000€ maximum

14.10. Demande de Madame et Monsieur Mignon – Abeid : Installation d'une petite aire de jeux au Parc Wansart pour un budget de maximum 4.000 euros avec mandat au CC pour valider le projet final	Pour	2166	27,00%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	5855	73,00%	
	Voix exprimées	8021	-	
	Abstention	520	-	
	Absent	1459	-	
POUR	K-THERAPY SRL, M. Gaël HONOREZ, M. Manuel BULENS, M. Vincent SWINNEN, Mr &/ou Mme Giovanni DELL'OLIO - ITALIA, Mr &/ou Mme Darren - Armelle HANNA-BLANCHET, Mr &/ou Mme Gaëtan Jules - Cynthia Léa GENICOT - TAUB, Mr &/ou Mme Jawad WARIAGHLI - NAVARRO, Mr &/ou Mme Yvan & Caroline ABEID - MIGNON			
CONTRE	Brigitte CLAERHOUDT, Chantal CLAERHOUDT, Judith TSACHOR, Katholiki POUILLIS, M. Akli MOUSSA, M. Denis LEURQUIN, M. Hervé TOUSSAINT, M. Joris DE KEUKELEIRE, M. WILMET Jean, Milles Elisabeth et Cynthia HERRERA-GARCIA, Mme. Bernadette CHAMPION, Mme. Edith MUTZ, Mme. Fabienne de HALLEUX, Mme. Géraldine DEPOORTER, Mme. Léa VERLEYEN, Mme. Lotte PAREDIS, Mme. Marie-Ange DE PRETER, Mme. Marie-France MONMOTON, Mme. Marie-Hélène LEURQUIN, Mme. Marleen BRAAMS, Monsieur & Madame Christian - Christina CRIVARI - DEDE, Mr &/ou Mme Alain SERVAIS-WERON, Mr &/ou Mme Frédéric SZECHTMAN-VERSCHELDEN, Mr &/ou Mme Ivan - Liana PERNETTI - GANDOSSI, Mr &/ou Mme NGOY - ILUNGA MUSWAMBA, Mr &/ou Mme Olivier - Brigitte PAYE - VERMAELEN			
ABSTENTION	Mme. Annie VITERBE, Mme. Arlette PREYSE, Mr &/ou Mme Serge TRIGAUX-CORDEMANS			

15. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente :

15.1. Rapport électricité des communs

Une attestation de conformité électrique pour les parties communes est indispensable.

Le syndic devra en faire la demande à un organisme agréé si cette attestation n'est pas disponible ou est obsolète.

15.2. Rapport d'analyse de risque des ascenseurs

La prochaine analyse de risques devra être effectuée avant le 31-12-2032 vu que l'ascenseur a été mis en service après le 20-04-2016 -> déclaration UE de conformité du 20-03-2018 CE 0892.

15.3. Permis d'environnement

Un permis d'environnement pour le garage et la chaufferie doit être obtenu tous les 15 ans.

La dernière visite du SIAMU date de 2018.

Une prolongation du permis pour une durée de 15 ans est possible, la demande devra être faite au moins 1 an avant l'échéance

15.4. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.

Le montant maximum actuel autorisé, décidé lors de l'assemblée du 11-05-2023, au syndic est de 4.500€ pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° (actes conservatoires)

15.5. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 3.88, § 1er, 1°, c et art 3.89, § 5, 11°)

Article 3.89, § 5, 11°: le seuil actuel est de 50.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré -> décision AG du 15-05-2024

15.6. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

15.7. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire

Quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée ordinaire : 1ere quinzaine de mai

Article 3.87 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu

➔ Tout point peut donc être envoyé au syndic durant toute l'année précédant une AG Ordinaire, jusqu'à 3 semaines avant le 1/05



IGS
Immo Gestion Syndic
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence PARC WANSART
Av. Adolphe Wansart 10a, rue de Stalle 63
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0565.972.927

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

Article 3.87 § 10 : 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 moment ou leurs mandataires.

Noms + signatures :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h45'.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Président de séance

Christophe DECAUWERS
Syndic IGS
Secrétaire de séance

IGS SRL
Av. de Fré, 229
1180 Bruxelles
Tel: 02 385.42.46
Email: info@igsyndic.be