



Gestion Com-For srl
Rue La Haut, 43
B-1380 PLANCENOIT
T. 02/6 333 666
F. 02/6 520 441

ACP CAP HORN
Square des Archiducs 7-7a
1170 Bruxelles
BCE 0802.034.107

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024.

Présents : Bazelmans, Arpigny, Lepsa, Halfants, Pangaert, Vander Elst, Gewalt, Lane, Kaninda, Germeau et Chappel.

Représentés : néant.

Syndic : Le syndic Gestion Com-For srl est représenté par F. Wanlin.

La séance est ouverte à 17h30.

1. Accueil et signature du registre des présences. Remise de procurations.

Voir liste des présences.

2. Validité de l'assemblée générale. Quorum des propriétaires présents et représentés.

L'assemblée générale est valablement constituée : 8.867 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées et 12 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés. Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

3. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire d'assemblée.

Président de séance : Monsieur Chappel.

Secrétaire d'assemblée : Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

4. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023 et décharge au syndic pour sa gestion (Vote à la majorité simple).

Le syndic parcourt avec les copropriétaires les différents documents envoyés avec la convocation. Le commissaire aux comptes, Monsieur Lane, atteste de la parfaite régularité de ceux-ci.

Validation des comptes et décharge au syndic :

OUI : 8.867/8.867 quotités	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
	Propriétaires ayant voté « NON » : néant	
	Propriétaires ayant voté « ABS » : néant	

5. Décharge au syndic et au commissaire aux comptes (vote à la majorité simple)

OUI : 8.867/8.867 quotités	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
	Propriétaires ayant voté « NON » : néant	
	Propriétaires ayant voté « ABS » : néant	

6. Installation de la fibre optique dans les parties communes de l'immeuble.

Remarque : le syndic signera la proposition de Proximus concernant l'installation de la fibre optique dans les parties communes de l'immeuble. Chaque propriétaire reste libre de souscrire un contrat fibre avec Proximus ou un autre concurrent de son choix.

7. Analyse et approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice 2024, financement par provisions trimestrielles (Vote à la majorité simple).

Le syndic présente un budget basé sur les frais encourus en 2023 et indexés sur base des critères suivants : 2,5 % d'indexation de l'ensemble des frais à l'exception de 10% pour les frais d'électricité et d'eau et de 12% d'indexation de la prime d'assurance. (Budget annuel proposé pour les frais de fonctionnement de 24.000,00 EUR).

L'Assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 2.000,00 EUR.

OUI : 8.867/8.867 quotités	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
	Propriétaires ayant voté « NON » : néant	
	Propriétaires ayant voté « ABS » : néant	

8. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes (vote à la majorité simple).

Présidente : Madame Halflants

Assesseur : Messieurs Gewalt et Chappel Commissaire aux comptes : Monsieur Lane

OUI : 8.867/8.867 quotités	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
	Propriétaires ayant voté « NON » : néant	
	Propriétaires ayant voté « ABS » : néant	

9. Points soumis par écrit au syndic

9.1. Modification de la répartition des frais d'ascenseur (vote à la majorité des 4/5)

OUI : 1.388 quotités	NON : 6.169/8.867 quotités	ABS : 1.310 quotités
Propriétaires ayant voté « NON » : Arpigny, Halflants, Vander Elst, Gewalt, Lane, Kaninda, Germeau et Chappel		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Pangaert et Lepsa		

9.2. Installation d'une borne de recharge destinée à la recharge d'un véhicule électrique.

Remarque : En cas d'installation d'une borne, il est demandé au propriétaire d'être vigilant lors du positionnement de cette dernière. Si la borne est placée sur le mur au bout de l'emplacement, le véhicule risque d'être déporté et de dépasser sur la partie « commune ». Cela pourrait gêner les manœuvres pour les autres véhicules.

9.3. Gestion des emplacements de parking dans le tunnel souterrain.

Remarque : Madame Pangaert indique aux propriétaires présents qu'elle est à la recherche d'un emplacement de parking plus facile à utiliser au quotidien que le sien qui se trouve au bout du parking.

9.4. Planning du nettoyage des terrasses :

1^{er} lundi du mois de mars : 4^{ème} étage
2^{ème} lundi du mois de mars : 3^{ème} étage
3^{ème} lundi du mois de mars : 2^{ème} étage
4^{ème} lundi du mois de mars : 1^{er} étage.

Remarque : Lors du nettoyage des terrasses, il est demandé de ne pas utiliser de produits nocifs ou dangereux tel que : eau de javel, détergent, Cela pourrait endommager les plantations qui se trouvent au rez-de-chaussée. Il est rappelé que les bandeaux doivent également être nettoyés.

10. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For srl pour une période d'un an (Majorité simple).

OUI : 8.867/8.867 quotités	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant		

11. Points abordés lors de la réunion :

- 11.1. Le syndic demandera à la société de nettoyage de ne plus prendre de photos des parties communes.
- 11.2. Le syndic demandera à la société de nettoyage de nettoyer en profondeur les portes vitrées, les boîtes aux lettres ainsi que les parois de la cabine des deux ascenseurs.
- 11.3. Il est rappelé aux habitants de l'immeuble d'être vigilent lors du stockage de leurs poubelles sur les terrasses arrières. Lors de grand vent, les jardins des appartements du rez-de-chaussée sont envahis de déchets.
- 11.4. Le syndic demandera une offre de prix pour la sécurisation des deux premières portes d'entrées.
- 11.5. Le syndic demandera à un serrurier la possibilité de déplacer le boîtier à clé qui se trouve sur le mur du hall de l'entrée n° 7a.

La séance est levée vers 18H35

Signatures : Voir PV de séance.