

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : notaire@mgsyndic.net

Bruxelles, le 16 Juillet 2024

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30 12h30

GAETAN WAGEMANS, Notaire
Avenue Molière 208
1050 Bruxelles
Mail : etude@gaetanwagemans.be
Tel : +32 (0)2 347 26 26

Gestionnaire du dossier : VERSTRAETE Bastien
Email: b.verstraete@gaetanwagemans.be

Résidence BAILLI LOUISE A.C.P. à Rue Du Bailli 6 / Avenue Louise 193-195 – 1000 BRUXELLES

Renseignements « Avant Compromis »

VENDEUR :

LOT(s) CONCERNE(S) : **3G**. 39 Quotités sur un total de 10 000 quotités générales.

L4ARG. 190 Quotités sur un total de 10 000 quotités générales.

Renseignements généraux concernant la copropriété :

- Exercice comptable : 01/01 – 31/12 Clôture : Trimestrielle

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Situation des appels pour fonds de roulement décidés par l'Assemblée Générale :

- Le fonds de roulement général de la copropriété est de **54 033,19€**.

- Quote-part des biens vendus : **3G. 210,73€**. (54 033,19*39/ 10 000).

L4ARG. 1 026,63€. (54 033,19*190/ 10 000).

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

2. Fonds de réserve (comptes de bilan)

Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve «Bailli »

- Le fonds de réserve général de la copropriété est de **27 170,06€**.
- Quote-part des biens vendus : **3G. 105,96€**. (27 170,06 *39/ 10000).
L4ARG. 516,23€. (27 170,06 *190/ 10000).

3. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 16/07/2024 :

Solde débiteur : **7 830.76€**.

Toutes les sommes prélevées doivent être virées au compte de la copropriété **ACP BAILLI LOUISE - BE64 3100 5473 3752**. Merci de ne pas verser erronément sur le compte du syndic sous peine de problème que nous refacturerons et imputerons au vendeur au prix forfaitaire de **100** euros.

4. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : (Pas de procédures judiciaires)
5. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années : en annexe
6. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices : en annexe
7. Cet immeuble n'a pas souscrit d'emprunt.
8. Voici les coordonnées du courtier d'assurance pour la police incendie de l'immeuble :

STROOTBANTS et co assurances SA
Chée de Louvain 505
1380 Ohain
info@stroobantsassurances.be
9. Nous vous rappelons que d'autres documents sont disponibles via le vendeur sur le site de la copropriété (notamment, les rapports d'audits éventuels).
10. N'oubliez pas de faire les relevés des compteurs de passages éventuels.
11. Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur : en annexe

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années.
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.
- Copie de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE BAILLI LOUISE (0825.257.885) DU 1er DECEMBRE 2022**

Le 01/12/2022 à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence BAILLI LOUISE en la salle de l'hôtel Barsey sis avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 29 sur 49 formant ensemble 6.346/10.000e.

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h05.

Est nommé Président de séance : Monsieur

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

Monsieur MEGANCK présente brièvement la société MGS.

La société gère des immeubles de toutes tailles, concentrés dans deux ou trois quartiers de Bruxelles. La société revêt un caractère familial.

Monsieur MEGANCK est un membre actif de l'ABSA/FEDERIA, association regroupant les syndicats de qualité à Bruxelles et partout en Belgique dont son père est un des fondateurs.

Vos différents interlocuteurs sont accessibles via l'adresse mail unique : team1@mgsyndic.net

Gestionnaires :

Comptable :

COMMUN :

- **Situation sur la reprise – Etat d'avancement du dossier confié à Me**

MGS a, dès sa reprise, fait face à de nombreux manquements de la part de

Monsieur Meganck rappelle brièvement tous les problèmes rencontrés (MGS a déjà énormément informé l'ACP par mail) dont :

- **Problèmes comptables :**

Pas de décomptes reçus depuis le 4T21 (le plus lourd car régularisation chauffage), retour quasi inexistant de
aux questions de MGS, rappels de paiement reçus de nombreux fournisseurs impayés, reprise du contentieux, ...

La comptabilité MGS s'est efforcée de remettre au clair la comptabilité (factures manquantes, contentieux, imputations erronées, ...) en collaboration étroite avec la commissaire aux comptes et . Les décomptes 2T22 + 3T22 (en cours de contrôle par le vérificateur au compte) seront envoyés avant la fin de l'année. MGS remercie les copropriétaires pour leur compréhension et les invite à payer ces futurs décomptes dès réception.

MGS demande également que les copropriétaires payent les décomptes précédents reçus de . Si correction il y a faire sur base de pièces justificatives, MGS s'engage à faire les corrections au trimestre prochain en collaboration avec le CDC et commissaire aux comptes.



- Problèmes techniques :

Beaucoup de dossiers techniques laissés à l'abandon par l'ancien syndic (ascenseurs, non entretiens des parties communes, encombrants, impossibilité de se connecter à Proximus par des occupants, porte de garage, minuterie porte entrée, contrat d'entretien de la chaudière non signé, sinistres non gérés, nouveaux sinistres dus au manque d'entretien/réactivité, ... de l'OP)

- Problèmes administratifs (ex. pas de clé pour Bailli, ...) :

De nombreux problèmes administratifs ont également fait surface suite au manque de transmission des dossiers par : manque des contrats, dossiers des ascenseurs incomplets, manque des cartes de sécurité des clés créant des délais pour des propriétaires désirant des clés, ...), deux courtiers dans l'immeuble liste propriétaires erronés, ...

MGS s'efforce, avec énergie, de remettre de l'ordre dans tous les dossiers, afin de remettre cette ACP sur pied.

En conclusion :

La reprise a été réalisée de manière totalement non professionnelle, non-déontologique et non-confraternelle par :

MGS a mis et continue de mettre la pression avec tous les moyens à sa disposition dans l'intérêt de l'ACP et de ses propriétaires pour avancer dans tous les dossiers.

Également MGS, par M. Meganck, a systématiquement porté plainte à l'IPI et a nommé l'avocat pour défendre les intérêts de l'ACP qui devra évaluer l'opportunité de poursuivre ou non

Me Van Ermen a déjà envoyé une mise en demeure en octobre et en a renvoyé une en novembre pour :

- Des honoraires / factures de fournisseurs et de ... douteuses
- Les listes des propriétaires erronées
- Les dommages et intérêts découlant d'un manque de gestion des sinistres

MGS reviendra vers le CDC avec les avancées et évaluera l'opportunité de continuer les actions.

Si une procédure plus importante devait être initiée, une AG serait convoquée pour avoir le vote de tous les copropriétaires.

- Incivilités du locataire du restaurant (RDC commercial à front de l'avenue Louise) – Dispositions à prendre - Décision (majorité absolue)

Dès la reprise, MGS a reçu plusieurs plaintes de copropriétaires et de commerçants de la galerie concernant des incivilités de la part du locataire du restaurant situé à front de rue de l'avenue Louise. Voici une liste non exhaustive :

- Utilisation des espaces communs comme stockage en fin de journée (galerie)
- Utilisation des espaces communs pour y mettre une terrasse, sans autorisation de l'AG
- Manque de nettoyage après la journée (mégots, déchets, ...) de cette partie commune
- Visibilité des affiches des commerces, empêché par le mobilier du locataire
- Non accès pompier l'entrée Louise suite à l'encombrement permanent
- Musique dérangeante dans la galerie
- Odeurs dérangeantes dans la galerie (nourriture et cigarettes)

Des copropriétaires/commerçants présents réitèrent et confirment ces plaintes.

Plusieurs copropriétaires/commerçants ont tenté d'aller à son contact pour trouver une solution mais le locataire semble inconciliable et semblerait s'être montré agressif.

MGS a pris contact avec le propriétaire (Monsieur Pellegrin) qui a fait suivre les plaintes à son locataire.

Le locataire et propriétaire présents, répondent en cours de séance :

- Pour les odeurs le locataire n'était pas au courant et un effort sera fait – Le placement d'une hotte sera envisagé
- Le locataire via son propriétaire fournira les attestations pompiers/Horeca dans les 15 jours
- Pour l'encombrement du passage commun, un effort sera effectué sans aucune gêne possible pour les pompiers (moins de meubles seront placés)
- Pour le stockage, tous les meubles devront être rentrés dans son local le soir (comme pour tous les commerces)
- Les affiches des commerces devront rester visibles

- La musique sera diminuée/coupée

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés confirmeront que cette situation n'est pas tolérable actuellement mais donne une dernière chance au locataire/propriétaire pour améliorer la situation et mettre fin aux nuisances, ceci sans aucune reconnaissance préjudiciable ou acceptation tacite d'un quelconque aménagement.

Si la situation ne s'est pas améliorée pour le 15/01/2022, MGS et le CDC reçoivent mandat pour faire appliquer strictement l'acte de base et prendre les mesures nécessaires pour interdire l'usage des communs comme terrasse. Le CDC et le syndic auront la politesse d'inviter le propriétaire concerné pour faire le point.

Monsieur [nom] : propriétaire d'un commerce revendique une terrasse en dur/la propriété du sol devant son commerce et demande que ce point soit porté au vote lors de la prochaine AGO (il enverra en temps et en heure au syndic le libellé exact à inclure dans l'ordre du jour). Le syndic en prend acte.

- Sécurité immeuble – Etude des alternatives (caméras, grille, service de gardiennage, ...) – Décision (majorité 2/3)

Des SDF/Squatteurs dorment régulièrement dans l'entrée de la galerie. MGS a directement pris contact avec les autorités compétentes.

Celle-ci ont indiqué qu'il s'agit d'un problème récurrent dans tout le quartier, et que le seul moyen d'y remédier est de fermer cet accès (grille, ...) et/ ou de mettre un service de gardiennage en place.

Les différentes pistes de solutions sont présentées :

1) Caméra de surveillance :

Cela est coûteux et ne change pas la problématique. Les règles (RGPD) sont également très restrictives pour un tel placement. De plus les images ne peuvent être visionnées qu'en cas de plainte à la police. La proposition est refusée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés

2) Grille à rue :

Difficile à mettre en place (qui en a la charge fermeture/ouverture, ...), nécessite un permis, coûteux, bruyant pour les appartements du dessus, pourrait gêner la visibilité des commerces aux coins, dangereux car seul accès pour les pompiers, ...

MGS demande s'il est utile de demander des offres, après un tour de tables les copropriétaires ne désirent pas placer cette grille.

La proposition est refusée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés

3) Avancée de la porte à rue :

Nécessite un permis, coûteux, problème visibilité des commerces aux coins, ...

La proposition est refusée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés

4) Société de gardiennage

Le prix est très élevé (+- 1.000€/semaine) pour une présence quotidienne.

La proposition est refusée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

En conclusion :

Il n'y a donc malheureusement pas de solution sans un investissement conséquent.

Les copropriétaires sont invités à appeler la police dès que cela se produit et les commerçants prendront quelques actions (jeter de l'eau sur le sol, demander de partir, ...)

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de mettre des panneaux propriété privée (Monsieur Reisinger indique que la police pourra dans ce cas intervenir car indication de la propriété privée)

- Information sur la situation des sinistres en cours

MGS a fait un appel d'offre avec un courtier afin de faire bénéficier de meilleurs tarifs à l'ACP, mais le CDC a décidé de rester avec Stroobants (courtier historique de l'immeuble)

Enormément de sinistres sont en cours et/ou n'ont pas été traités par [nom] :

2022-1 : fuite 11/03/22

2022-2 : dégâts des eaux du 24/07/2020

2022-3 DE infiltration apt [nom] :

MGS a récolté deux devis totalement différents et entre 10.000 et 15.000€ Le dossier est complexe, les devis ne sont pas comparables et plusieurs questions techniques nécessitent des éclaircissements.

Une détection de fuite sera organisée pour éclaircir la situation.

2022-4 DE infiltration

2022-5 Stefos - DE - Fuite eau provenant étage supérieur

2022-6 Infiltration conciergerie

2022-7 2e étage - Via immeuble voisin

2022-8 infiltration (rideau)

2022-9 effraction 22

2022-10 DE Débordement cabinet

Tous ces sinistres sont suivis et/ou en cours de clôture par MGS

MGS remercie les copropriétaires pour leur compréhension et les propriétaires concernés remercient MGS pour son dynamisme.

- Information sur la possibilité de mettre des panneaux photovoltaïques en toiture – Mandat à donner à un expert pour finaliser le dossier initié par MGS qui sera complété par une étude pour la création d'une éventuelle communauté énergétique – Décision (majorité absolue)
Dans le contexte économique actuel, MGS tente dans ses immeubles de réduire au maximum les charges et en particulier celles relatives aux factures énergétiques.
Le syndic rappelle enfin que ce placement pourrait être réalisé en fonds propres mais aussi via des tiers investisseurs qui pourraient en échange de la vente des certificats verts payer un loyer ou investir financièrement pour des travaux dans l'immeuble.
Le dossier/discussion est élargi à la cogénération qu'il serait également intéressant d'étudier.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés marque un intérêt et demande au syndic qui s'est spécialisé dans cette matière de poursuivre l'étude du dossier qui devra être présenté dans le cadre d'une future AG qui se voudra si nécessaire exceptionnelle au vu de l'importance et la complexité du sujet.
Le syndic pourra faire appel à l'expert THYS pour un budget de +- 1.500€ HTVA par dossier, soit 3000€ HTVA.

CHAUFFAGE :

- Placement d'un adoucisseur en chaufferie – devis en cours d'actualisation – Décision (majorité 2/3)
Le placement d'un adoucisseur est obligatoire pour bénéficier de la garantie sur la nouvelle chaufferie
MGS a actualisé le devis, qui a été envoyé à tous les copropriétaires. Le devis est de 6.173,29 € HTVA.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés demande de faire réaliser une étude pour un adoucisseur sur l'eau froide, l'eau chaude et pour la chaufferie. Celle-ci sera présentée lors de la prochaine AG.
Le syndic recommande de passer via Eurodynamics.
- Placement compteurs TECHEM pour permettre la répartition des consommations entre les différentes entités formant le complexe BAILLI LOUISE - Attente de l'audit de TECHEM et de son devis – Décision (majorité 2/3)
MGS a lancé l'étude auprès de TECHEM et l'a envoyé à tous les copropriétaires. Budget de 829,00 € HTVA
Ceci permettra de faire la répartition beaucoup plus précise par entité et de confier l'ensemble des relevés et gestion du décompte à TECHEM (fiabilité, garantie, responsabilité)
Au vu de l'importance et nécessité de cette installation, le syndic a d'ores et déjà passé commande.
- Chauffage :
MGS a dès sa reprise signé le contrat de maintenance avec DERIDDER (non signé par ...). Ce contrat est un contrat crucial et essentiel (assurance, garantie, responsabilité, ...)

a) Fixation de la période de chauffe – Décision (majorité absolue)
Actuellement le chauffage tourne toute l'année et est régulé par une sonde extérieure.
Il est cependant possible de forcer manuellement l'arrêt des chaudières afin d'éviter des démarrages intempestifs si la t° vient quand même à descendre. Cette coupure est reprise dans l'acte de base.
L'unanimité/majorité requise des copropriétaires décide de confirmer la coupure de chauffage du 01/05 au 15/09.

b) Fixation des réglages – Décision (majorité absolue)

L'ensemble des circuits sol/plafond tournent 24h/24h.

DERIDDER peut adapter la courbe de chauffe de chaque circuit au niveau de la régulation Viessmann indépendamment sur demande.

Il est toutefois intéressant de figer une température de NON-chauffage que nous pouvons intégrer dans la régulation. Température extérieure à laquelle, le chauffage sera coupé automatiquement.

Evidemment, au plus cette température est basse, au plus la copropriété fera des économies de gaz. Les paramétrages actuels seront gardés car réglés finement par DERIDDER.

Au niveau Bailli et Louise 193, à part un propriétaire, tous les occupants sont satisfaits des réglages.

Certains commerces n'ont pas de chauffage, il leur est demandé d'envoyer un mail au syndic pour le 12/12 au plus tard, afin d'organiser un passage groupé de DERIDDER.

GALERIE :

- Ecoute des attentes des propriétaires – Mandat à donner au syndic pour préparer les dossiers en vue de la prochaine AGO 2023 – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de mandater le syndic pour :

- Remplacement des lampes par des leds (déjà effectué pour les spots)
- Les propriétaires se réuniront pour faire un plan de rénovation de la galerie afin de présenter un projet cohérent en AG (avec des projets, des montants, ...). Une réunion d'information s'organisera en janvier sur place entre l'heure de midi.

LOUISE 193 :

- Ecoute des attentes des propriétaires – Mandat à donner au syndic pour préparer les dossiers en vue de la prochaine AGO 2023 – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de mandater le syndic pour :

- MGS, suite à ses visites (sinistres, ...) a constaté que la majorité des balcons sont dégradés et causent des infiltrations aux appartements/balcons inférieurs. MGS recommande de préparer une étude (métré, appel d'offre, tableau comparatif, ...) à présenter pour la prochaine AGO. Le CDC est mandaté pour faire choix de l'architecte.
- Une détection de fuite en bonne et due forme sera effectuée chez Madame [redacted].
- Il faudra voir pour améliorer la fiabilité des ascenseurs (changement de société, étude, mise en conformité...)
- Un entretien des plateformes est à effectuer rapidement (MGS à déjà commandé les travaux et relancé l'entrepreneur) et sera à inclure dans le contrat annuel d'entretien des toitures.
- La plaque des boîtes aux lettres sera à replacer (Monsieur Lebrun fournira la plaque)

BAILLI 6 :

- Ecoute des attentes des propriétaires – Mandat à donner au syndic pour préparer les dossiers en vue de la prochaine AGO 2023 – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de de mandater le syndic pour :

- Changement de serrure et distribution de nouvelles clés aux seuls propriétaires du BAILLI (actuellement des clés seraient en possession de non-propriétaires qui ne devraient pas avoir accès) au frais du BAILLI. Tout en veillant à laisser un accès au -1 pour les accès compteurs, ...
- Possibilité de créer un escalier/issue de secours pour l'incendie (à voir avec Monsieur [redacted])

GARAGE :

- Remplacement moteur et/ou modernisation de la porte du garage – Devis en attente (sera envoyé par mail dès réception) – Décision (majorité 2/3)

A la demande du CDC, MGS a demandé une offre pour le remplacement/fiabilisation de la porte de garage car le matériel est vieillissant.

Le devis de la société PORTOMATIC est présenté en séance (remplacement ensemble, porte ou moteur) pour un montant total de +- 4.350€ € HTVA (devis global)

Le syndic en collaboration avec le CDC reçoit mandat pour remplacer le moteur si nécessaire, cela sera financé par les seuls utilisateurs des garages.

- Ecoute des attentes des propriétaires – Mandat à donner au syndic pour préparer les dossiers en vue de la prochaine AGO 2023 – Décision (majorité absolue)
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de mandater le syndic pour :
- Un changement de moteur de la porte de garage quand nécessaire
- Pour rappel, l'accès aux garages via la porte de garage est réservé aux seuls utilisateurs des garages.
- Si nécessaire, en cas d'abus, un nouveau cylindre pourra être placé avec une distribution de nouvelles clés.

Pour l'ensemble du complexe :

- Le syndic est prié de faire un audit PEB commune de l'immeuble afin d'avoir une vision claire des investissements à prévoir dans le futur
- Le syndic vérifiera si le complexe est en ordre pour la conformité électrique. A défaut, un dossier sera à présenter lors de la prochaine AG.

Le Syndic remercie les copropriétaires à la fin de la réunion à 21h30

Date d'expédition par mail et de mise en ligne sur le site le 5 décembre 2022.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE BAILLI LOUISE (0825.257.885) DU 06 AVRIL 2023**

Le 06/04/2023 à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence BAILLI LOUISE en la salle de l'hôtel Barsey sis avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 23 sur 47 formants ensemble 5402/10.000e.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15.

Est nommé Président de séance :

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur *

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes

2.1 - Approbation des comptes annuels et du bilan au 31/12/2020 – OP

La commissaire aux comptes, _____ a fait le contrôle des comptes et propose de les approuver.

Cependant suite à la potentielle procédure contre _____, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2020.

- Approbation des comptes annuels et du bilan au 31/12/2021 – OP

La commissaire aux comptes, _____ a fait le contrôle des comptes et propose de les approuver.

Cependant suite à la potentielle procédure contre _____ l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2021.

- Approbation des comptes annuels et du bilan au 31/03/2022 – OP

La commissaire aux comptes, _____ a fait le contrôle des comptes et propose de les approuver.

Cependant suite à la potentielle procédure contre _____ l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/03/2022.

- Approbation des comptes annuels et du bilan du 01/04/2022 au 31/12/2022 – MGS

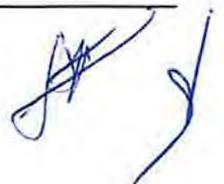
La commissaire aux comptes, _____ a fait le contrôle des comptes et propose de les approuver.

La majorité requise des copropriétaires présents ou représentés décide d'approuver les comptes et le bilan édités par MGS et arrêtés au 31/12/2022.

S'y oppose : Néant

S'abstient : Monsieur _____

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1^{er} juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire exclusivement par écrit en veillant à utiliser l'adresse mail : team1@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.



2.2 Evolution des charges –

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a joint avec la convocation un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble.

Ce tableau est commenté et approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

Le budget extraordinaire est à adapter en fonction des travaux du point 8.

2.3 Situation des débiteurs

Enormément de copropriétaires sont en retard de paiement pour un montant total cumulé de 70.617,93€

MGS, à la suite de la reprise compliquée avec : _____ a comme convenu, été plus souple sur la procédure de rappel.

En accord avec la commissaire aux comptes, un suivi strict des procédures de rappel sera effectué dès le 1T23. Tous les arriérés non payés à l'échéance seront transmis à l'avocat.

Pour rappel, si certains copropriétaires ne reçoivent pas leurs décomptes, il leur est demandé d'envoyer rapidement leurs coordonnées complètes à MGS – team1@mgsyndic.net

2.4 Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique - il est demandé aux propriétaires qui souhaitent continuer à recevoir leur décompte de charges par courrier d'en informer par courrier MGS – A défaut de réaction, à l'avenir les décomptes et appels de fonds seront transmis par mail uniquement.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

La proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver :

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels
- Leurs coordonnées qui sont en possession du syndic (afin de les adapter éventuellement)

2.5 Lutte contre les arriérés de charges – Décision (majorité absolue)

a) Débiton de plein droit et sans mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance.

L'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de l'application de cette règle pour tous les dossiers, à partir du moment où le dossier est transmis à l'avocat (2 trimestres de charges non payées).

La décision sera à intégrer dans le ROI

b) Rappel de la procédure de rappels de paiement

MGS rappelle la procédure de rappel qui sera également joint au présent PV

2.6 Réévaluation obligatoire du fonds de roulement -- Décision (majorité absolue)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de maintenir le fonds de roulement actuel jugé suffisant.

2.7 Situation sur les actions intentées contre OP/TREVI – Décision

MGS a dès sa reprise et à la demande de l'ACP, intenté une action contre TREVI/OP dans le but de protéger au mieux les intérêts de l'ACP et couvrir les éventuels préjudices subit par l'ACP.

A ce jour il y a, entre autres :

- Absence de comptabilité/pièces comptable/décompte
- Le manque de gestion ayant entraîné des aggravations (et couts) de certaines problématiques
- L'aggravation de certains sinistres suite au manque de gestion
- Les frais du travail de MGS suite à la reconstitution des dossiers

L'avocat : souhaite une réunion avec le CDC, en vue de clarifier et chiffrer le préjudice.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de donner mandat au CDC/MGS pour évaluer les préjudices, se rapprocher de pour tenter une indemnisation et/ou intenter les actions nécessaires, après l'analyse des coûts/bénéfices d'une procédure.

2.8 Révision de la répartition des quotités ascenseurs concernant les charges ascenseurs – Présentation du projet - Décision (majorité 4/5)

Monsieur explique sa demande et la répartition proposée.

L'AG, après réflexion et vote, rejette la proposition qui n'est pas assez claire à l'heure actuelle (quid quotités des magasins, tous les immeubles ou uniquement Bailli, acte de base, ...).

Vote : voir annexe

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présentes ou représentés de mandater Monsieur (Monsieur s'il accepte de participer) et Madame Bruneau comme groupe d'études pour étudier une proposition claire et chiffrée qui sera mise au vote lors de la prochaine assemblée générale.

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice

Le syndic commente le rapport d'activité fait en collaboration avec le CDC et joint à la convocation. Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation. Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Le syndic acte en cours de séance :

- La fuite d'eau située au plafond est toujours en cours dans la Galerie. MGS a commandé et reçu un nouveau rapport d'une nouvelle société de détection de fuite. Les propriétaires sont tous priés de donner les accès nécessaires pour régler ce problème rapidement. MGS prendra toutes les mesures nécessaires à la préservation des intérêts de l'ACP.
- Des fuites se produisent régulièrement dans les caves. Madame travaille régulièrement. L'ACP l'en remercie. Le plombier ESB a fait une recherche de fuite et a commencé les travaux. Cependant les accès n'ont pas été possibles par le restaurant Natural Cafe (date fixée avec le plombier : juillet quand le restaurant est fermé).
Le rapport de la société Ofuite confirme les conclusions du plombier ESB et les accès sont nécessaires. Tous les propriétaires demandent que les propriétaires/occupants donnent les accès au plus vite, afin de résoudre cette fuite dans les meilleurs délais. MGS mettra le propriétaire en contact avec le plombier, pour trouver une date commune plus rapprochée en étudiant la meilleure option (travail le weekend, fermeture courte du restaurant, ...)
- Monsieur souhaite plus que ce soit toute l'ACP qui prenne en charge les franchises dans les sinistres. Il voudrait que cela soit pris en charge par l'entité touchée par le sinistre. MGS interrogera l'assurance pour connaître les modalités à ce sujet (police par entité, vote en AG, ...) et présentera ce dossier lors de la prochaine AGO.
- MGS acte qu'à l'avenir le projet de convocation sera envoyé au conseil de copropriété pour approbation
- Il est rappelé en cours de séance, que le chauffage sera coupé le 01/05
- Madame indique que les tuyaux encastrés derrière les cuisines au LOUISE gauche sont en mauvais état et qu'il faudrait prévoir un dossier de remplacement de l'ensemble de la colonne.
Le syndic se mettra en contact avec la propriétaire afin de préparer un dossier.

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est **la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2022 !**

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à la préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs

ESB SECRETARIAT: steph@esbcare.be Patrick DEMULDER : rooftechsprl@gmail.com

4. **Décharge et quitus à donner (majorité absolue)**

4.1 **Au conseil de copropriété**

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété. L'ACP les remercie chaleureusement pour leur travail.

4.2 **Au syndic**

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière à MGS srl.

4.3 **Au commissaire aux comptes**

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au vérificateur aux comptes Madame Chabert. L'ACP la remercie chaleureusement pour leur travail.

5. **Elections : (majorité absolue)**

5.1 **Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission**

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, afin de nommer Madame [Nom] (Bailli), Monsieur [Nom] (Louise) et Monsieur [Nom] (Galerie), pour une durée d'un an.

S'y oppose : Néant

Abstention : Messieurs !

5.2 **Du commissaire aux comptes ou d'un collègue de commissaires aux comptes**

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés nomme Madame [Nom] en tant que Commissaire aux Comptes pour une durée d'un an.

Le syndic rappelle que le commissaire aux comptes devra prendre contact spontanément avec le syndic et impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations.

5.3 **Du syndic**

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 11 avril 2024**

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

Pour rappel, MGS propose aux ACP de faire les AG à 17h00 en ses bureaux, afin de :

- pouvoir les tenir en hybride (présentiel et visioconférence)
- réduire les coûts de location de la salle
- ne pas terminer trop tardivement (perte de clarté dans les débats/décisions)

Monsieur Van Nieuwenhove propose de le faire dans son commerce situé dans la Galerie, le restaurant de sa locataire (comme cela se faisait précédemment).

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés marque accord sur l'AG le 17/04/2024 à 17h00 dans le commerce de Monsieur Van Nieuwenhove (sans visioconférence) ou en cas d'empêchement dans les bureaux de MGS.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 Adaptation des statuts – Information

Compte tenu des autres dossiers urgents en cours, ce point est reporté à une prochaine AG.

Le dossier répartition quotités ascenseur devra être intégré dans la réflexion.

Le demandeur est prié de préparer le dossier avec le syndic.

7.2 Mandat au Syndic, sous le contrôle du CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc – Décision (majorité absolue)

Le syndic explique les tenants et aboutissants de cette proposition : Cela laisse, par exemple, la possibilité au syndic de renégocier le contrat de fourniture commun d'électricité commun en cours d'année (au moment du prix le plus bas) grâce au contrat cadre MGS.

Ceci évite également de devoir prolonger un fournisseur dont l'ACP est mécontente pour une année supplémentaire, car la date de préavis était antérieure à la date d'AG.

Cela se fait toujours avec l'accord préalable du CDC.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

- Changement de Courtier

MGS, fidèle à ses engagements, a lors de sa reprise remis en concurrence l'ensemble des contrats, dont l'assurance et le courtier. Une offre a été faite en ce sens, avec de meilleures conditions et couvertures. Cependant, MGS et l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés confirment que Stroobants est le courtier historique de l'immeuble et l'ACP ne désirent pas en changer.

7.3 Audit de l'immeuble – Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote (article 577-8 parag. 4 18°) – Choix d'un expert éventuel pour réaliser ce travail – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas effectuer d'audit technique du bâtiment, les dossiers urgents et travaux à effectuer étant connus.

7.4 Certification obligatoire PEB 2025 :

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

Le syndic rappelle le contexte législatif actuel.

Après présentation du dossier panneaux photovoltaïques/cogénération et discussion, l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de donner mandat au CDC, sur base de plusieurs offres, pour faire choix d'un expert PEB qui fera les recommandations globales pour l'amélioration/optimisation énergétique de l'immeuble.

- Mandat spécial à donner à MGS ou à Monsieur Moreau pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de reporter ce point.

7.5 Dossier rénovation de la galerie – état d'avancement du dossier – Présentation du projet

MGS, conformément aux souhaits des propriétaires des magasins a organisé le 02/03 une réunion afin de fixer un plan de réaménagement/rénovation de la galerie.

Plusieurs devis sont attendus (électricité, peinture, ...)

Dès réception, une nouvelle réunion « GALERIE » sera organisée, afin de valider ces devis par les propriétaires. La répartition sera à vérifier et une AGE devra valider les choix et les devis.

7.6 Information sur la possibilité de créer ou non un escalier / issue de secours incendie côté BAILLI 6

Monsieur explique sa demande.

Sans devis ni budget l'ACP ne peut prendre de position.

Il faut également préalablement l'avis de l'urbanisme.

MGS récoltera des offres qui seront transmises à Monsieur afin de connaître les suites à donner au dossier. Le Syndic pourra se faire aider par un expert.

7.7 Information sur l'accès aux garages

Il est rappelé (comme lors de l'AGE du 01/12/22) que l'accès au garage et la distribution des clés/télécommandes est uniquement réservé aux occupants/propriétaires de garage.

MGS rappelle qu'il est interdit des véhicules se garent hors des emplacements prévus, car :

- Ceci n'est pas une place de parking prévue
- Manœuvres difficiles pour les autres utilisateurs du parking
- Questions de responsabilité en cas d'accident /sinistre
- Matériel anti-incendie inaccessible → DANGER

7.8 Demande d'un propriétaire : Dégradation terrasse Van Nieuwenhove galerie– Décision

Le propriétaire explique sa demande et demande si d'autres propriétaires ont des informations.

Le syndic acte que ni les propriétaires ni le syndic n'ont d'informations pertinentes à ce sujet.

8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

8.1 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement de panneaux photovoltaïques en toiture

8.1.1 Présentation du dossier par l'Expert

Monsieur Thys présente le dossier et réponds aux questions des propriétaires.

Sont mis en avant les avantages énergétiques, écologiques et fiscaux liés à ce travail.

Il existe 2 modes d'investissement, à savoir :

- Via un tiers investisseur

Ce dernier place, à ses frais, les panneaux photovoltaïques sur le toit de la copropriété.

Etant propriétaire, Le tiers investisseurs en retire les fruits de la vente des certificats verts et du surplus d'électricité produit (partie non consommée par les communs).

La copropriété tire un profit l'électricité produite (autoconsommation)

Dans ce cas de figure : il n'est pas possible de faire du partage d'énergie.

Cette option n'est pas proposée actuellement car très peu rentable pour l'ACP.

- Investissement en fonds propre

La copropriété avance les fonds pour placer ces panneaux

La copropriété bénéficie de l'autoconsommation de l'électricité produite

La copropriété tire profit de la vente des certificats verts.

La copropriétaire tire profit de la revente d'électricité sur le réseau

L'ACP peut prévoir du partage d'énergie (revente aux appartements) dans un second temps

8.1.2 Recommandation de passer commande pour placer un maximum de panneaux en fonds propres

Si l'ACP est prête à investir, il y a un avantage financier à placer une installation en fonds propre , avec un retour sur investissement rapide et une indépendance énergétique accrue.

8.1.3 Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser ces travaux.

8.1.4 Choix Tiers Investisseur ou en fonds propres – Décision (majorité absolue)

Sans objet suite au vote 8.1.3

8.1.5 Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

Sans objet suite au vote 8.1.3

8.1.6 Financement des travaux – Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve qui est suffisamment alimenté que pour financer la dépense - Décision (majorité absolue)

Sans objet suite au vote 8.1.3

- 8.1.7 Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)
Sans objet suite au vote 8.1.3
- 8.2 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement d'une unité de Cogénération
- 8.2.1 Présentation du dossier par l'Expert
Monsieur [redacted] présente le dossier et réponds aux questions des propriétaires.
- Qu'est-ce qu'une cogénération :
La cogénération permet de produire simultanément de l'eau chaude et de l'électricité, avec la même source d'énergie, généralement du gaz naturel. En récupérant la chaleur produite, il y a une production d'électricité. Le moteur de la cogénération est actionné par la chaleur produite lors de la combustion de la source d'énergie, ici les chauffages/boilers. Le moteur actionne ensuite un cylindre, qui lance le générateur pour la production d'électricité.
 - Contexte économique
Pour rappel, le CV est l'équivalent d'un « droit de polluer » pour les fournisseurs d'énergies. Pour l'installation de l'ACP, un coefficient multiplicateur serait appliqué sur le nombre de CV générés. La copropriété bénéficie donc d'un revenu locatif attractif et/ou de l'électricité générée par la cogénération qui servirait à alimenter les communs/appartements et de sa chaleur produite. Deux options sont possibles : en tiers investisseurs ou en fonds propre.
- 8.2.2 Recommandation de passer commande pour placer la cogénération en fonds propres
Si l'ACP est prête à investir, il y a un avantage financier à placer une installation en fonds propre, avec un retour sur investissement rapide et une indépendance énergétique accrue.
- 8.2.3 Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser ces travaux.
- 8.2.4 Choix Tiers Investisseur ou en fonds propres – Décision (majorité absolue)
Sans objet suite au vote 8.2.3
- 8.2.5 Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)
Sans objet suite au vote 8.2.3
- 8.2.6 Financement des travaux – Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve qui est suffisamment alimenté que pour financer la dépense - Décision (majorité absolue)
Sans objet suite au vote 8.2.3
- 8.2.7 Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)
Sans objet suite au vote 8.2.3
- 8.3 Création d'une Communauté énergétique – présentation du dossier par l'Expert
Sans objet suite aux votes 8.1 et 8.2
- 8.4 Placement d'un adoucisseur sur l'eau chaude et/ou froide en chaufferie – présentation du dossier – mode de financement – Décision (majorité 2/3)
Conformément à la dernière AGE, MGS a demandé plusieurs devis.
Après discussions, la majorité des propriétaires présents et ou représentés décide de choisir le placement de l'adoucisseur sur l'arrivée principale d'eau avec la société Eurodynamics pour un montant de 7.676.78 € HTVA, financé via le fonds de réserve général.
S'y oppose : Messieurs
S'abstient : Néant
- 8.5 GALERIE : Remplacement des lampes par des LED – présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)
Une grande partie des éclairages aores et déjà, en collaboration avec le CDC, été remplacé par le LED. Il reste une petite partie des luminaires à mettre en LED, l'électricien étudie la possibilité de le faire (pas d'ampoules leds compatibles avec les luminaires « bouées ») et a planifié cela dans les meilleurs délais. MGS préviendra le CDC dès que cela pourra être mis en place. Ces frais seront financés en frais directs pour la Galerie.

8.6 LOUISE 193 : Infiltrations au niveau des appartements et balcons – présentation du dossier par l'architecte - Planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Au vu de l'état généralisé de certains balcons et de l'accès de secours, plusieurs propriétaires désirent avancer sur ce dossier, considéré comme urgent.

Deux offres d'architectes ont été envoyés et sont présentés en AG.

L'objectif est d'objectiver et de recenser les balcons problématiques (tous ou juste certains) et de proposer un dossier avec des solutions lors de la prochaine AGO ou AGE (si nécessité urgente)

L'unanimité des propriétaires « LOUISE » présents ou représentés décide de choisir le bureau d'architecture « [] » (également propriétaire dans le complexe, ayant donc fait un geste commercial pour l'offre et dont les bureaux sont voisins à l'ACP) afin de :

- réaliser une étude précise de la situation,
- préconiser les recommandations
- définir les budgets estimatifs

Cette étude sera a présenter lors d'une prochaine AG et son cout sera financés via le fonds de réserve. LOUISE

8.7 LOUISE 193 : Fiabilité des ascenseurs – alternatives – travaux MEC – changement ascensoristes – Dossier en annexe – Décision

Suite aux nombreux problèmes rencontrés avec la société Schindler (pour tous les ascenseurs) MGS a :

- Mis Schindler en demeure de réparer et de fiabiliser les ascenseurs
- Réalisé un appel d'offre pour permettre à l'ACP d'éventuellement changer de fournisseur, incluant la MEC a effectuer avant fin 2023 (sur base de l'analyse de risque réalisée en 2021)
- Fait de nombreux rappels à Schindler pour un suivi des demandes

Plusieurs devis ont été envoyés à l'ensemble des propriétaires (malgré plusieurs relances, Schindler n'a pas remis de devis pour la Mise en Conformité).

Tous les copropriétaires, à l'exception de Madame [] désirent ne plus faire appel à Schindler, jugé non réactif et dont les réparations ne sont pas pérenne.

Après discussions, la majorité requise des propriétaires présents et ou représentés décide de donner mandat au CDC sur base d'offres complémentaires à recevoir de Liftinc et Lift Expertise, pour passer commande avant la fin d'année 2023. Ces frais seront financés via les fonds de réserve des entités concernées.

S'y oppose : Messieurs

S'abstient : Néant

8.8 Mise en conformité électrique du Complexe – présentation du dossier (en cours de réalisation) – Mode de financement – planning des travaux – Décision (majorité absolue)

Les offres ont été envoyées aux propriétaires.

La majorités requise des propriétaires présents et ou représentés de toutes les entités marque accord pour réaliser la mise en conformité de toutes les entités via la même société (responsabilité) et avec une société agréée.

Mandat est donné au CDC pour faire choix du fournisseur qui réalisera ces travaux sur base d'une offre complémentaire à recevoir (Monsieur [] enverra une référence à MGS).

Ces travaux seront financés via les fonds de réserve des entités concernées.

S'y oppose : Messieurs

S'abstient : Néant

9. **Alimentation du fonds de réserve - Décision (majorité absolue).**

Au soir de la réunion les fonds de réserves sont de :

- **Bailli** : 26. 628,89 €
La majorité des propriétaires « BAILLI » présents et ou représentés décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 1.250€/trimestre
S'y oppose : Messieurs
S'abstient : Néant
- **Louise** : 56. 388,54 €
L'unanimité des propriétaires « LOUISE » présents et ou représentés décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 5.000€/trimestre
- **Galerie** : 50. 240,70 €
L'unanimité des propriétaires « GALERIE » présents et ou représentés décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 5.000€/trimestre
- **General** : 13. 877,26 €
L'unanimité des propriétaires présents et ou représentés décide de ne pas alimenter le fonds de réserve général.

10. **Demande de Monsieur** **- revendication de la terrasse en dur devant son commerce -**
présentation du dossier - Décision

Le propriétaire explique sa demande, déjà expliqué précédemment lors de l'AGE du 01/12/2022.

Le syndic acte que l'ensemble des propriétaires présents ou représentés (hors Monsieur

, ne marque pas accord sur la réalisation/placement/utilisation de cette terrasse.

Ce point est clôturé et Monsieur Van Nieuwenhove prendra s'il le désire les actions nécessaires pour faire valoir ses droits.

11. **Demande d'un propriétaire : proposition de vendre et/ou de mettre en location la conciergerie -**
Estimation - alternatives - Décision (Majorité 4/5)

Monsieur Saels explique sa demande.

Pour information la conciergerie est actuellement louée à 123,95€ / mois à Monsieur

Un estimation locative réalisée en 2021 estimait la location de la conciergerie à 450 € /mois.

Elle ne pourrait être loué qu'à un des copropriétaires (pas de personne extérieure).

Après un tour de table, aucun copropriétaire n'est intéressé.

Si copropriétaire est intéressé à un meilleur loyer que celui payé par Monsieur Lebrun, il est prié de prendre contact avec MGS en cours d'année. Le syndic mettra alors fin au contrat de location avec Monsieur Lebrun pour conclure un nouveau bail.

Des travaux importants sont à prévoir dans la loge, qui seront coordonnés en cours d'année avec MGS, le locataire et le CDC.

Le syndic remercie les copropriétaires à la fin de la réunion à 22h15

Date d'expédition et mise en ligne sur le site le 13 avril 2023.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tel 02 511 11 11 Fax 02 534 48 37
@ info@mgsyndic.net

S. NEGANCI.

