

L' Association co-propriétaires

ACP 239 - Senne

Zennestraat 94-98, 1000 Bruxelles

0627.718.375

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
MARDI 14 MAI 2024 A 18:00
l'Assemblée se réunit à Multisyn BV, Bergensesteenweg 94 te 1651 Beersel.

Présent		
Lot	Nom des co-propriétaires	Parts
1G		94
2D		67
2G		87
5G		85
REZ		159
Total		492

Représenté		
3G		83
4D		61
4G		85
6D		67
6G		85
Total		381

Total des votes qui décident		873
------------------------------	--	-----

l'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1. Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Président de l'assemblée: Monsieur

Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 873 / 873,00;

'Contre' 0 / 873;

'Abstention' 0 / 873;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

2. Approbation des comptes de l'année précédente

Explication des comptes et rapport du commissaire aux comptes.

Approbation des comptes généraux et individuels:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Ces personnes sont arrivées au début de cette point: -

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

3. Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

4. Election du conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Election du conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Les personnes suivantes sont candidates pour l'année à venir:
comme commissaire aux comptes

comme membre du conseil de copropriété
comme membre du conseil de copropriété
comme membre du conseil de copropriété

Votes candidatures:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

5 Décharge au syndic

Le syndic demande la décharge de l'assemblée générale pour l'exercice écoulé, en indiquant qu'il a exercé ses fonctions correctement au regard de la loi.

Décharge:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

6 Évaluation des contrats de fournisseurs

Évaluation des contrats en cours. L'Assemblée générale peut donner mandat de changer de fournisseur ou de modifier un contrat existant.

Les contrats existants restent inchangés.

Le syndic va fournir des offres pour le nettoyage des parties communes et sera soumis à tous les propriétaires et donneront leur vote.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

7 Audit bâtiment

Proposition du syndic de commander un audit technique et énergétique de l'immeuble. Nous présenterons un devis d'Immopas à ce sujet lors de la réunion.

Proposition remis à la prochaine assemblée générale

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 937 / 937;

REZ - quot . 159.),

(4G - quot . 85,),

ili (4D - quot . 61,),

(5G - quot .

(5D - quot . 64,),

(4C - quot . 94,),

(2G - quot . 87,),

(6D - quot . 67,),

(2D - quot . 67,),

(3G - quot . 83,),

(6G - quot . 85,)

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

8. Travaux: porte d'entrée immeuble

Un devis de la firme House Protect est disponible. Tous les détails se trouvent sur Dobby. L'assemblée générale votera à ce sujet.

L'assemblée générale décide d'accepter l'offre de House Protect et de la payer par le fonds de réserve.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

9. Travaux: placement d'un adoucisseur d'eau communs

Il y a une demande d'installation d'un adoucisseur d'eau communs.
L'assemblée générale donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Le Syndic va demander des offres et les soumettre à la prochaines assemblée générale

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

10. Placement de compteur d'eau à radio fréquence

Le syndic cherche des fournisseurs alternatifs pour le placement de compteur d'eau à radio fréquence.
Proposition du syndic: mandater le conseil de copropriété pour décider une fois les devis disponibles.

L'assemblée générale décide de louer les compteurs d'eau à radio fréquence. Ceux-ci seront placé par un plombier. Ces coûts seront financé par le fonds de réserve.

La facture annuel de location sera facturé par nombre d'appartements.

La société choisit est Techem.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

11. Problématique façade avant

Discussion sur les problèmes de la façade avant. L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Le syndic fait venir une société spécialisé dans la façade afin de vérifier la façade avant et arrière.

Si des travaux doivent être effectué celle-ci doivent se faire localement sinon à soumettre en assemblée générale.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

12 Servitude de passage

Discussion sur la question de la servitude de passage. L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

13 Problèmes de savoir-vivre en communauté

Les propriétaires nous ont indiqué qu'il y a des résidents qui ne respectent pas les règles de vie du règlement intérieur. Le syndic rappelle aux propriétaires qu'ils doivent faire connaître le règlement à leurs locataires. L'ajout du règlement d'ordre intérieur en annexe du bail est une obligation légale.

Le syndic informera à nouveau tous les propriétaires sur les règles de vie en communauté.

14 Connexion au réseau de fibres optiques

La société Proximus est en train de raccorder des résidences à la fibre optique.

La fibre optique est une nouvelle technologie de réseau qui devrait permettre aux utilisateurs à l'avenir d'accéder plus rapidement à l'internet et qui est actuellement installée gratuitement dans les bâtiments. Toutefois, en tant que syndic, nous ne pouvons pas garantir que l'installation sera toujours gratuite.

En notre qualité de syndic, nous ne pouvons autoriser l'installation de la fibre optique dans les parties communes qu'après l'approbation d'une assemblée générale. Chaque propriétaire peut alors choisir de se raccorder ou non au nouveau réseau.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

15 Contrôle électricité des parties communes

A partir du 1er juin 2023, les installations électriques des parties communes seront considérées comme des installations non domestiques. Cette disposition implique une modification de la périodicité de la visite de contrôle de ces installations, à savoir tous les 5 ans. Nous demandons le mandat pour faire réaliser ce contrôle, y compris les éventuels travaux de modification nécessaires à l'obtention d'un certificat valide.

L'assemblée générale décide de payer les travaux de remise en conformité de l'électricité avec le fonds de réserve.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

16. Approbation du budget de l'année à venir

Vous trouverez également en annexe une proposition séparé de budget. C'est sur cette base que les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'à la prochaine assemblée annuelle

Approbation budget (€ 26.000 pour tout le bâtiment et toute l' année).

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

17. Décision de constituer un Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer un capital de fonds de réserve au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes du bâtiment, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Un montant plus élevé est autorisé. Il n'y a pas non plus d'obligation d'attendre cinq ans avant de le construire.

Une demande de provision pour le fonds de réserve sera demandé séparément.

L'assemblée soumet au vote 4.000€ par trimestre:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 20u00.

Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.