



Optimmo Invest
Chaussée de Gand n°1156
1082 Berchem-Sainte-Agathe
Tél. : 02/342.11.14
Numéro BCE : 0768.638.886
N° I.P.I. : 105.185 – 512.542 – 512.736

Berchem-Sainte-Agathe, le 15 juin 2023

Cambridge-Nelson-Wellington (N. Entr. : 0850202327)
Bd. Edmond Machtenslaan 139/141
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Juin 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	18	sur 60	30.00 %	3360.00
Copropriétaires représentés	10	sur 60	16.67 %	1812.00
Copropriétaires absents	32	sur 60	53.33 %	4828.00
Totaux	60	sur 60	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		28	46.67 %	
AG valide en quotités		5172.00	51.72 %	

Le 27 Mars 2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement se tenir, délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le vote s'est fait à la main levée. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Nous rappelons que le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Ces points sont pris en compte par le syndic, toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Présidente : Madame Crabbé

Secrétaire : Kim Heymans représentant le syndic Optimmo Invest

3. Constat d'approbation du procès-verbal du 23 juin 2022

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2022. Le PV est approuvé.

4. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

- Ascenseur : KONE
- Entretien adoucisseur : BWT
- Contrôle ascenseur : VINCOTTE
- Assurance Conseil de copropriété : AG Police n°03 :97.175.670/004
- Assurance incendie : ETHIAS Police n°38.154.721
- Gestion des poubelles BRUXELLES PROPLETE
- Relevé des calorimètres : TECHEM
- Fourniture eau courante : VIVAQUA
- Fourniture de gaz et électricité : ENGIE
- Courtier d'assurance : CONCORDIA
- Gestion de l'immeuble : OPTIMMO-INVEST
- Entretien chaufferie: MATEC
- Maintenance du système d'accès : ALLOSON

1. Il serait intéressant de ne pas refaire le contrat avec Matec car il n'y a pas vraiment de suivi, ni d'intervention d'urgence. Vous trouverez en annexe le devis de JDW Chauffage, les prix seront mis à jour lors de l'assemblée générale. L'assemblée donne son accord pour travailler avec JDW chauffage pour l'entretien de la chaudière. Un renon sera envoyé à Matec.
2. Remplacer Kone par la société Lambert des Biens. L'assemblée donne son accord pour travailler avec Lambert des Biens pour l'entretien des ascenseurs. La mise en conformité sera faite avec la société Lambert des Biens.

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire. Durant la période transitoire, le syndic procédera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement.

5. Comptes:

5. Comptes: a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022

Les comptes sont approuvés sous réserve que madame Ouchen donne son accord pour au plus tard le 15 juillet 2023.

5. Comptes: a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smct Alexandre , Dekkers Brigitte , Dcn Incat , Floor Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Slegbert , Ukmata-Balant , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecq Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

5. Comptes: b. Budget

Le budget sera annexé au PV qui sera envoyé.

5. Comptes: c. Dépenses courantes.

Les charges courantes sont actuellement à 150.603,56€. La comptabilité propose d'augmenter l'alimentation des charges courantes à raison de 210.000,00€ par an vu l'augmentation des coûts énergétiques. Les provisions actuelles sont largement insuffisantes. L'assemblée décide d'augmenter les charges courantes à 185.000€, ce montant sera modifié à partir du mois de juillet 2023. -r

Le syndic demande mandat à l'assemblée pour augmenter les avances en cas de nécessité, afin qu'elles restent suffisantes pour payer les factures d'énergie. Vous éviterez le paiement de ce supplément de charges.

5. Comptes: c. Dépenses courantes.	Oui	4 345.00	84.01 %	Majorité absolue
	Non	827.00	15.99 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON	Barry-Diallo , Baya-Ponsard Robert , Maertens Frédéric , Meziani Soufian			
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeek Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecq Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

5. Comptes: d. Fonds de réserve

Le fonds de réserve est augmenté à 50.000€ par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

5. Comptes: d. Fonds de réserve	Oui	4 946.00	95.63 %	Majorité absolue
	Non	226.00	4.37 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON	Rooseboom-Minner			
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeek Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecq Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

5. Comptes: e. Fonds de roulement

Le fonds de roulement est actuellement de 21.199,84€.

5. Comptes: e. Fonds de roulement	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	10 000.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeek Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecq Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Il existe deux sortes de procédures judiciaires :

- Contre un fournisseur Vimar
- Contre des propriétaires qui n'ont pas payé leur charge en temps et en heure

7. Décharge à donner:

7. a. Décharge au syndic

La décharge au syndic consiste à indiquer s'il y a eu une fraude ou un manquement du syndic sur la déontologie en rapport avec la copropriété. Le syndic informe l'assemblée avoir respecté toutes les règles de déontologie et avoir géré la copropriété en toute légalité du respect des lois en vigueur. La décharge est donnée à la majorité requise.

7. a. Décharge au syndic	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fler Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

7. b. Décharge au conseil de copropriété.

La décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année. L'assemblée donne décharge à la majorité requise.

- Mme Laazar
- Mme Crabbé : Monsieur Baya et Monsieur Van Wilder sont contre la décharge
- Mme Janssens
- Mr Van Wilder

7. b. Décharge au conseil de copropriété.	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fler Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schoupe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

7. c. Décharge au commissaire aux comptes

La décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année. L'assemblée donne décharge à la majorité requise.

- 7

7. c. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

8. Nomination:

8. a. du mandat du syndic

Il est proposé de voter pour la reconduction du mandat du syndic. Le mandat de syndic srl Optimmo Invest représenté par Heymans Kim est renouvelé à l'unanimité.

8. a. du mandat du syndic	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

8. b. du conseil de copropriété

- Mme Laazar
- Mme Crabbé : Monsieur Baya et Monsieur Van Wilder sont contre
- Mme Janssens
- Monsieur Van Wilder : Madame Crabbé est contre

Le syndic propose de donner le mandat au syndic et aux conseils pour un montant de 5000€ maximum afin de voter des travaux en dehors des assemblées générales.

8. b. du conseil de copropriété	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

8. c. du commissaire aux comptes.

Madame Ouchen Sara se présente comme commissaire aux comptes.

8. c. du commissaire aux comptes.	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

9. Adaptation et mise en conformité de l'acte de base

L'acte de base sera mis en concordance et les répartitions des charges seront faites par entrée . Le syndic contactera un notaire pour voir ce qu'il faut faire. Ce travail sera effectué avec le conseil de copropriété et sera présenté lors de la prochaine assemblée.

9. Adaptation et mise en conformité de l'acte de base	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

10. Paramétrage des badges

Le syndic ne s'occupera plus de venir dans l'immeuble pour le paramétrage des badges. Madame Janssens s'occupera de la programmation des badges.

10. Paramétrage des badges	Oui	5 172.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 172.00	-	
	Abstention / Absents	4 828.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Abbou Taghird - Abd El Ahad , Ballal Nora , Betancourt Jennifer , Bostaille , Buyle Marc , Claeys Maurice , De Smet Alexandre , Dekkers Brigitte , Den Invest , Fleer Pierre , Goethals-Vanpevenage , Husein Alberto - Senada , Kino Marc , Lauwaert Camille , Lauwaert Marijke , Lopez Campillo , Meta Musasa , Neuville Marie-José , Rivez Sophie , Robma , Schouppe Fabienne , Sion , Sivi-Kabibi , Slodzina Siegbert , Ukmata-Balani , Van Ransbeeck Jacques , Van Uytvanck , Vanderhaeghen Georges , Vanhumbecck Daniel , Verhoeven Emile , Verstraete , Voet-Vollemaere Christian			

11. Etat d'avancement du dossier Vimar avec la mission d'expertise de Mr Franche

- Il y a un problème généralisé dans toutes les terrasses par rapport aux écarts
 - Des plinthes ont été facturées alors qu'elles ne sont pas placées
 - Des écarts entre les terrasses sur les séparations ne sont pas les mêmes
- Il y a des fissures sur les ciels de terrasses qui sont apparues chez Mr Penne

12. Points demandés par les propriétaires

- Remplacement des tuyaux dans la gaine du kot extérieur : nous avons actuellement des sinistres en cours dans l'immeuble à ce niveau-là. La société Gobati était venue sur place et a confirmé que la plupart des tuyaux sont troués. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Harmonie des halls d'entrées en refaisant par exemple les peintures des portes ,des murs et le remplacement du caoutchouc de la porte d'entrée. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Travaux toiture + cheminée : Le syndic a reçu plusieurs devis concernant les devis de toiture, ce point sera vu à la prochaine assemblée.
- Entretien incendie (extincteurs et lampe de secours). Ansul a remis une offre pour la copropriété pour un montant d'environ 827€ avec placement en entretien et pour ensuite un entretien annuel de +- 827€
- Fermeture de la boucle d'eau chaude pour éviter que l'eau ne mette trop de temps à chauffer. Ce point sera vu avec le conseil de copropriété
- Isolation des murs de façade. Ce point sera vu à la prochaine assemblée.

13. Lecture du procès verbal des décisions et signatures.

La séance est levée à 21h00 et le PV est signé par la, le présidente de l'assemblée, le syndic, et les personnes encore présente qui ont souhaité signer le PV.



CERBIE