TREVI SERVICE
Rue Vilain XIIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

, le 07 février 2024

ACP GALAXY (N. Entr. : BE0850.198.862)
Avenue Jean Sébastien Bach, 20-22-24
1083 Ganshoren
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 30 Janvier 2024

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

Copropriétaires **présents**	45	sur 238	18.91 %	2257.00
Copropriétaires **représentés**	47	sur 238	19.75 %	2500.00
Copropriétaires **absents**	146	sur 238	61.34 %	5243.00
Totaux	**238**	**sur 238**	**100.00 %**	**10000.000**
AG valide en participants		**92**	38.66 %	
AG valide en quotités		**4757.00**	47.57 %	

Le 30 Janvier 2024 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à 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. 1. Validité de l'assemblée Générale

2. a) Election du Président de l'Assemblée

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : M. Walgraef.

a) Election du Président de l'Assemblée	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

3. 2. Comptes

4. a) Rapport du Collège de commissaire aux comptes

L'assemblée générale prend connaissance des rapports de commissaires aux comptes pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Le Syndic informe que le rapport du commissaires aux comptes a été réceptionné le 13/12/2023 et que le Syndic a mis sous pli les décomptes indivuels le 14/12/2023.

Il est demandé de revoir le contrat de l'assurance et des ascenseurs.

5. b) Approbation des comptes et bilan allant du 01/10/2022 au 30/09/2023

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilans).

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2023.

b) Approbation des comptes et bilan allant du 01/10/2022 au 30/09/2023	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

6. 3. Décharges

7. a) Au Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer pour donner décharge au Syndic.

a) Au Syndic	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

8. b) Au Commissaire aux comptes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer pour donner décharge au Commissaire aux comptes..

b) Au Commissaire aux comptes	Oui	4 715.00	99.12 %	**Majorité absolue**
	Non	42.00	0.88 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON	BAPLU A-B.			
ABSTENTIONS	-			

9. c) Au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale est invitée à se prononcer pour donner décharge au Conseil de Copropriété.

c) Au Conseil de Copropriété	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

10. 4. Elections statutaires

11. a) Election des membres du Conseil

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcée sur la désignation de chaque membre du conseil de copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire :

M. Walgraef - 100 % d'accord
M. Ansiaux - 100 % d'accord
Mme El Haghe - 100% d'accord
Mme Vanderkam - 100% d'accord

a) Election des membres du Conseil	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

12. b) Election du commissaire aux comptes

L'assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes profesionnel.

L'assemblée générale nomme un Commissaire aux comptes externe.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine assemblée générale à laquelle il fera le rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

b) Election du commissaire aux comptes	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

13. 5. Travaux

14. a) Travaux terrasses - Etat du dossier terrasses

Phase 1 :
Le Syndic informe que les remarques émises lors de la réception des terrasses de la phase 1 ont été levées. L'intégralité des vitre de séparation de terrasses ont été placées.

Phase 2 :
Les terrasses ont été intégrallement réceptionnées le 05-08/12/2023.

Phase 3 :

Les chapes sont posées.
Les décapages divers sont terminés.
L'étape suivante sera la préparation des surfaces pour la pose de l'étanchéité liquide sur chape (suivant conditions climatiques).

Phase 4 :
Echafaudage est en cours de placement. L'ascenseur de chantier sera placé prochainement.

15. b) Travaux terrasses - ratification pour la mise en peinture des mosaïques

Le Syndic informe que lors d'une réunion de chantier, il a été constaté que de nombreuses mosaïques était manquantes.

En concertation avec les membres du conseil, il a été demander de peindre les mosaïques et réparer les zones où les mosaîques était manquantes.

Le coûts pour la mise en peinture et réparations des mosaïques n'ont engendrés aucun supplément sur base du devis initial de VIMAR comprenant des imprévus (contrat d'entreprise signé entre VIMAR et l'ACP).

L'assemblée générale marque accord sur les travaux entrepris.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve terrasse et/ou crédit travaux terrasses.

b) Travaux terrasses - ratification pour la mise en peinture des mosaïques	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

16. c) Travaux terrasses - ratification pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses

Le Syndic informe que les anciennes vitres de séparation de terrasses ne sont plus produites car celles-ci ne répondent pas aux nouvelles normes de sécurité.

De ce fait, VIMAR a commandé de nouvelles vitres de séparation de terrasses répondant aux normes actuelles.
Au vu de la différence esthétique entre les anciennes et nouvelles vitres de séparation, en concertation avec les membres du conseil, le Syndic a demandé le remplacement de toutes les vitres pour répondre à l'harmonie esthétique de la résidence.

Le Syndic informe que le budget pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses (4 phases) ne consiste pas un supplément du devis initial de VIMAR comprenant des imprévus (contrat d'entreprise signé entre VIMAR et l'ACP).

L'assemblée générale marque accord sur les travaux entrepris.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve terrasse et/ou crédit travaux terrasses.

c) Travaux terrasses - ratification pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

17. d) Dossier Asphaltco - ratification pour la réfection de l'asphalte côté 20 à l'arrière suite à l'affaissement du caniveaux et risque de stabilité

Le Syndic informe qu'un affaissement a été constaté lors de l'avancement des travaux de terrasses.

Une expertise judiciaire a été faite d'urgence en présence de l'expert judiciaire mandaté par le Juge, l'avocat de la copropriété, le représentant d'ATAB/ASPHALTCO, les membres du conseil, les concierges et le Syndic.

L'expert judiciaire a marqué accord pour que des travaux soient entrepris par la copropriété pour la réfection du caniveaux afin d'assurer la stabilité de l'esplanade.

Le Syndic informe qu'une offre a été émise par VIMAR. Le coût de réfection du caniveaux est de 4.850,00 € HTVA.

L'assemblée générale marque accord pour mandater VIMAR pour procéder à la réfection du caniveaux.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve.

d) Dossier Asphaltco - ratification pour la réfection de l'asphalte côté 20 à l'arrière suite à l'affaissement du caniveaux et risque de stabilité	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

18. e) Refus du permis d'urbanisme pour l'espace conteneur : présentation du dossier et ratification sur le mandat donné à Maître Toussaint pour l'introduction du recours

Le Syndic informe que le mandat a été donnée au bureau d'architecte EGPI pour l'introduction du permis d'urbanisme.

Le dossier a été introduit auprès du service d'urbanisme de Ganshoren en date du 07/02/2023 pour laquelle l'ACP a réceptionné un refus en date du 18/08/2023.

En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de donner mandat à Maître Toussaint pour l'introduction d'un recours auprès du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles Capitale, qui a rendu un avis défavorable en date du 09/11/2023.

Le Syndic informe qu'une audition a été accordée à la copropriété en date du 15/12/2023 par Mme Ans Persoons; secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Urbanisme et Patrimoine.

L'Assemblée générale marque accord sur les démarches introduites par le syndic et donne mandat au Syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour le suivi du dossier et signature du permis, si celui-ci est accordé à l'ACP.

e) Refus du permis d'urbanisme pour l'espace conteneur : présentation du dossier et ratification sur le mandat donné à Maître Toussaint pour l'introduction du recours	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

19. f) Cogénération : présentation de l'offre de Cogenfin et signature de leur convention en tiens investisseur

La présentation faite par Cogenfin lors de la 1ère séance a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires par courriel.

Le Conseil de copropriété expose leur réticence face à ce projet.

f) Cogénération : présentation de l'offre de Cogenfin et signature de leur convention en tiens investisseur	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité absolue**
	Non	4 757.00	100.00 %	**La résolution est rejetée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX , ARKHOUCH & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX , BEJAOUI - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR , BRACKE , BRASPENNING - DEKELPER , BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE , DE RAECK - REYES , DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE , DURIGNEUX - BARBIER , DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia , HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA , IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA , KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER , KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE , MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA , MULLENERS - STEPPE , NSIOUI - BENDRIOUCH , OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA , SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS , UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU , VAN LAER - MICHIELS , VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST , VENNERI Maurilia, VERJANS , VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN , VERVECKEN - TROCH , WALGRAEF - BOLLE , WILLIQUET , WILLIQUET - THONE , WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			

20. g) Travaux : installation d'un paratonnerre - à la demande de M. Ansiaux

M. Ansiaux expose le dossier.

L'Assemblée générale marque accord pour l'installation d'un paratonnerre pour un budget maximum de 20.000 € et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

g) Travaux : installation d'un paratonnerre - à la demande de M. Ansiaux	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

21. h) Travaux : remplacement du système de badges de tous les accès

Le Syndic présent les offres de Lokin et Kone.

L'assemblée générale marque accord sur l'offre de Lokin n°2023/Q/080 pour un montant de 36.942,96 € HTVA.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

h) Travaux : remplacement du système de badges de tous les accès	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

22. i) Travaux : remplacement des portes de garage -1 et -2

Le Syndic présent l' offre de Lokin.

L'assemblée générale marque accord sur l'offre de Lokin n°2022/Q/096 pour un montant de 11.731,52 € HTVA.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

i) Travaux : remplacement des portes de garage -1 et -2	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

23. j) Travaux : Mise en peinture du sol de la coursive au -2 - à la demande de M. Ansiaux

M. Ansiaux expose le problème.

L'assemblée générale décide reporter le point à la prochaine assemblée générale.

j) Travaux : Mise en peinture du sol de la coursive au -2 - à la demande de M. Ansiaux	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	4 757.00	100.00 %	**La résolution est rejetée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX , ARKHOUCH & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX , BEJAOUI - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR , BRACKE , BRASPENNING - DEKELPER , BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE , DE RAECK - REYES , DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE , DURIGNEUX - BARBIER , DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia , HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA , IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA , KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER , KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE , MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA , MULLENERS - STEPPE , NSIOUI - BENDRIOUCH , OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA , SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS , UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU , VAN LAER - MICHIELS , VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST , VENNERI Maurilia, VERJANS , VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN , VERVECKEN - TROCH , WALGRAEF - BOLLE , WILLIQUET , WILLIQUET - THONE , WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			

24. k) Travaux : Renouvellement des panneaux de sigalisation de la résidence - à la demande de M. Ansiaux

M. Ansiaux expose sa demande.

L'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale

k) Travaux : Renouvellement des panneaux de sigalisation de la résidence - à la demande de M. Ansiaux	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	4 757.00	100.00 %	**La résolution est rejetée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX , ARKHOUCH & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX , BEJAOUI - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR , BRACKE , BRASPENNING - DEKELPER , BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE , DE RAECK - REYES , DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE , DURIGNEUX - BARBIER , DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia , HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA , IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA , KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER , KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE , MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA , MULLENERS - STEPPE , NSIOUI - BENDRIOUCH , OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA , SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS , UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU , VAN LAER - MICHIELS , VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST , VENNERI Maurilia, VERJANS , VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN , VERVECKEN - TROCH , WALGRAEF - BOLLE , WILLIQUET , WILLIQUET - THONE , WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			

25. l) Prise en charge par l'ACP pour le remplacement de la main courante du garde-corps - à la demande de Mme Karrafy

Mme Karrafy demande d'annuler le point et ne souhaite pas l'exposer à l'AG.

Le point n'est pas soumis au vote.

26. 6. Concierges

27. a) Récupération des heures supplémentaires

L'assemblée générale demande que le secrétariat social respecte les salaires barémiques des concierges et que ceux-ci ne soient pas diminués par l'ATN et que le montant net ne soit pas impacté par l'augmentation de l'ATN (suivant la réglementation).

Le Syndic informe que les concierges sont régulièrement dérangées lors de leur temps de repos.

Le Syndic propose que les heures supplémentaires prestées soient récupérées sous forme de congés rémunérés par l'ACP.

Les jours de congés suite à l'accumulation des heures supplémentaires devront être soldés tous les 3 mois et ne pourront être cumulés 3 jours d'affilés.

L'assemblée générale marque accord sur le principe et sous la surveillance du conseil de copropriété pour le suivi des heures supplémentaires.

a) Récupération des heures supplémentaires	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

28. b) Mise à disposition de GSM professionnels avec abonnements

Le Syndic expose le problème que les habitants ne respectent pas le droit à la deconnexion des concierges.

L'assemblée générale marque accord pour octroyer un smartphone pour un budget de maximum 250 €/concierge et un abonnement téléphonique classique/concierge.

Les frais seront financés par les charges courantes.

b) Mise à disposition de GSM professionnels avec abonnements	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

29. 7. Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (5.000 €) une pluralité de devis doit être receuillie sans l'exigence d'un cahier de charges et pour lequel le conseil de copropriété peut engager la copropriété sans décision d'assemblée

L'assemblée générale marque accord sur la proposition et donne mandat au syndic pour le choix du devis sous la surveillance du conseil de copropriété.

7. Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (5.000 €) une pluralité de devis doit être receuillie sans l'exigence d'un cahier de charges et pour lequel le conseil de copropriété peut engager la copropriété sans décision d'assemblée	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

30. 8. Décision à prendre quant à la fixation du seuil en-dessous duquel (2.000 €) le syndic peut engager la copropriété sans décision d'assemblée générale

L'assemblée générale marque accord sur la proposition et donne mandat au syndic pour le choix du devis sous la surveillance du conseil de copropriété.

8. Décision à prendre quant à la fixation du seuil en-dessous duquel (2.000 €) le syndic peut engager la copropriété sans décision d'assemblée générale	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

31. 9. Contrat d'entretien et fournitures régulières

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Le Syndic présent l'offre de Kone pour le contrat de maintenance des ascenseurs.

L'assemblée générale décide de continuer le contrat de maintenance avec Schindler.

L'assemblée générale demande de revoir le contrat d'assurance qui sera présenté à prochaine assemblée générale.

9. Contrat d'entretien et fournitures régulières	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

32. 10. Finances

33. a) Budget 2023 - 2024

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

34. b) Fixation des appels de provisions pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 620.000,00 € qui sera appelé de la manière suivante:

Trimestre 1 (10-11-12/2023) : 155.000,00 € (appelé)
Trimestre 2 (01-02-03/2024) : 155.000,00 € (appelé)
Trimestre 3 (04-05-06/2024) : 155.000,00 € (non appelé)
Trimestre 4 (07-08-09/2024) : 155.000,00 € (non appelé)

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/10/2024 au 30/09/2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de manière suivante:

Trimestre 1 (10-11-12/2024) : 155.000,00 €
Trimestre 2 (01-02-03/2025) : 155.000,00 €
Trimestre 3 (04-05-06/2025) : 155.000,00 €
Trimestre 4 (07-08-09/2025) : 155.000,00 €

b) Fixation des appels de provisions pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

35. c) Fixation du fonds de réserve pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve de 60.000,00 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (10-11-12/2023) : 15.000,00 € (appelé)
Trimestre 2 (01-02-03/2024) : 15.000,00 € (appelé)
Trimestre 3 (04-05-06/2024) : 15.000,00 € (non appelé)
Trimestre 4 (07-08-09/2024) : 15.000,00 € (non appelé)

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/10/2023 au 30/09/2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

c) Fixation du fonds de réserve pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024	Oui	4 757.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**.
	Voix exprimées	**4 757.00**	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

36. Clôture

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h46.

Signatures

Président de séance

GUERRA Eva
Gestionnaire

GILLIS Martine
Directrice Syndic