ACP 620 + code dossier : BXN-GALA20
Adresse : Avenue Jean Sébastien Bach 20-22-24
1083 Ganshoren
BCE 0850.198.862

Bruxelles, le 28 01 2025

Procès-verbal de la réunion du Conseil de Copropriété (CC) de la résidence Galaxy : PV CC n° 1 du 27 01 2025 à 14h00 au sein des locaux de la résidence situé Avenue Jean Sébastien Bach n° 20-22-24, à 1083 Ganshoren (salle 22° étage).

Présents :	Monsieur Ansiaux, Mesdames Touijer, Karrafy, Onciu et Boustani
Invité :	Madame Ramona (concierge)
Représentant Syndic OP	Céline Wauters (gestionnaire immeuble), Merlinda Terziki (Comptable référente) et Martine Gillis .
Excusés :	Madame Tamara (concierge), Monsieur Benjida (assistant immeuble)

0. Contacts :

Nous vous rappelons les coordonnées des gestionnaires de votre copropriété :
-**Gestionnaire** : Céline Wauters cwauters@op.be
-**Assistant** : Amine Benjida abenjida@op.be

! Service d'urgence 24h/24 (en dehors des heures de bureau) : Nouveau numéro de téléphone 078/79.01.80
! Documents en ligne via My Syndic : les documents privatifs et communs sont disponibles en ligne en consultant le site internet www.op.be

Une prise de contact a été effectué avec le nouveau conseil de copropriété élu le 12.12.2024 pour les actions suivantes :

- Etablir une collaboration pour le travail à accomplir au sein de la résidence
- Partager les avis, remarques et/ou suggestion du Conseil pour mener à bien le travail en collaboration
- Parcourir l'ordre du jour demandé par le Conseil de copropriété

1. Finances

a. Trésorerie

Compte courant : 51 688 Euros
Compte d'épargne : 37 565 Euros
Compte d'épargne crédit rénovation : 216 802 Euros

b. Réévaluation du fonds de roulement

Fond de roulement : 78 750 Euros

c. Balance copropriétaires

Le solde débiteur au 28.01.2025 est de -93.467,39 euros.

Des rappels ont été envoyés, et si aucune suite n'est donnée, les dossiers seront transmis à l'avocat pour la procédure de recouvrement.

2. Suivi de l'ordre du jour demandé par le Conseil de copropriété :

a) Revoir les contrats de fourniture de la résidence pour évaluer les tarifs
b) Remise de la Permanence du Syndic à la résidence 1X / semaine (jour à déterminer)
c) Mise en place d'une adresse électronique Galaxy qui sera gérée par le Conseil de copropriété (Motif à déterminer)
d) Demande au Syndic d'envoyer les décomptes ista en version papier aux copropriétaires qui font la demande. Pour rappel, les décomptes ISTA se trouve sur votre espace client My Syndic.
e) Demande d'introduction de la mission du Conseil lors de l'assemblée générale du 11.02.2025
f) Demande au Syndic pour contacter le fournisseur qui a la charge de votre système de caméra de surveillance caméras pour divers motifs concernant son contrat
g) Demande au Syndic la restitution des clés du local du 22ième et local caméra à l'ancien Conseil de gérance
h) Demande du Conseil de nommer Monsieur Ansiaux pour la vérification des caméras en cas d'incident avec la présence de Monsieur Hanouille (en accord par tous les membre du Conseil)
i) Mise en attente de la nouvelle proposition de contrat d'entretien des portes de la société **TORMAX**
j) Mise en attente de la proposition d'offre concernant les serrures en pannes de la société **SCHINDLER**
k) **Remplacement des portes de garage** : Travaux commandés auprès de **LOKIN** et l'acompte a également été payé, mais nous n'avons pas encore reçu de date pour l'installation. Le Syndic a envoyé de nombreux rappels à la société mais sans suite.

- Nous avons eu des échos concernant les problèmes que la société **LOKIN** rencontrait mais rien d'officiel et pour le moment aucune déclaration de faillite sur le site de la banque des carrefours.

- Le Syndic a été contacté par la résidence pour nous informer que la porte du garage restait ouverte. Afin de sécuriser le chantier, nous avons demandé que la société **PORTOMATIC** établisse un rapport et nous fasse parvenir leur meilleure offre pour les réparations.
  Cette offre a été soumise, analysée et validée par le Conseil de copropriété.

- Le 31/01/2025, la société **PORTOMATIC** a procédé au remplacement des ressorts et des câbles de la porte de garage – (2).

l) Demande au Syndic s'il possible de retirer certains bacs à fleurs de la résidence.

m) Demande au Syndic une visite d'immeuble en présence du conseil et des concierges pour remettre à jour les cahiers de charge.
n) Demande au Syndic d'indiquer les tâches journalière et/ou hebdomadaires du travail des concierges.

3. <u>Prochain Conseil de Copropriété :</u>

La date du prochain CC se tiendra après l'assemblée générale (2ième partie) du 11.02.2025 (date à définir), toutefois le Conseil ou le Syndic sont libre de demander une réunion en dehors des réunions prévues contractuellement.

L'Ordre du Jour de ce rapport de gérance étant épuisé, la séance est levée à 17h00.

Office des Propriétaires
Céline Wauters

Pour les Membres du CC
Jean-Luc Ansiaux