



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
WWW.IMMOCEGI.BE

Le 25 mars 2024,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« PARKLANE » TENUE EN DATE DU LUNDI 25 MARS 2024 A 18H00
DANS LA SALLE DE REUNION DE LA COPROPRIETE**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq mars s'est tenue l'assemblée générale de la Résidence « Parklane » sise Woluwedal, 12 à 1932 Zaventem (BCE0850.499.760), suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 05 mars 2024. La réunion s'est tenue dans « la salle de réunion » de l'immeuble.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Madame SWAELENS, gestionnaire de la SRL CEGI, ouvre la séance à 18h 25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Madame SWAELENS constate que 36 propriétaires sont présents, soit 18.902 cent millièmes, et que 25 propriétaires sont représentés, soit 18.667 cent millièmes. Ce qui constitue un total de 37.569 cent millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

Cette assemblée constitue une seconde assemblée générale faisant suite à celle du 29 février 2024 n'ayant pas réuni le quorum.

Conformément à l'article 577-6 § 5 du Code Civil, lors de cette seconde réunion, il n'y plus de quorum de présence requis pour valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixemborg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphes:

2/ Nomination du président de l'Assemblée Générale, du secrétaire et de deux scrutateurs

Conformément aux prescrits de la législation sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. _____ accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée.

_____ se proposent et sont remerciés par l'assemblée pour cette prestation.

Enfin, le syndic assure le rôle de secrétaire.

3/ Charges communes

3.1. Rapport de gestion et des commissaires aux comptes sur le dernier exercice écoulé

Madame SWAELENS tient tout d'abord à remercier la collaboration active des membres du conseil de copropriété.

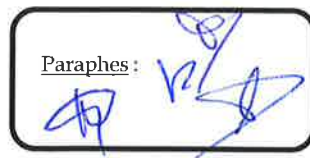
Plusieurs procès-verbaux de réunion ont été diffusés durant le dernier exercice.

Le syndic passe en revue les contrats en cours et qui lient la copropriété aux différents fournisseurs et reprend les différents actes de gestion posés durant l'exercice 2023, ainsi que la situation comptable du dernier exercice.

1°/ Exécution des contrats réguliers

1°/ Contrats réguliers

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Extincteurs et dévidoirs	Sicli	3.852,77 € / an
Entretien ascenseurs	Otis	5.917,72 € / an
Gestion immondices et garage	JD Cleaning	24.944,52 € / an
Nettoyage immeuble	Concierge	44.051,01 € / an
Entretien adoucisseur	Eurodynamics	193,91 € / an
Entretien égouts	Segenet	5.262,44 € / an
Compteurs	Techem-Caloribel	2.195,17 € / an
Entretien jardin	Arborages	12.667,60 € / an
Porte garages	Assa Abloy	653,85 € / an
Porte automatique entrée	Tormax	434,46 € / an
Assurance - Incendie	Vivium	20.660,56 € / an
Assurance - Protection juridique	Arag	3.797,47 € / an
Syndic	CEGI	36.446,85 € / an
Barrière levante	All-Access	597,00 € / an
Tennis	Tennis-Brick	1.815,00 € / an



Entretien piscine	Waterpool	10.492,07 € / an
Entretien déshumidificateurs piscine	Bepa	795,38 € / an
Entretien et réparation machines à laver et sèche-linge	Miele	3.039,26 € / an
Entretien Extracteurs en toiture	Zehnder	1.901,69 € / an
Electricité	Total	Tarif variable
Lavoir	Air Wallet	1.209,60 € / an
Poubelles	Suez/Veolia	43.637,84 € / an

2°/ Actes de gestion extraordinaires réalisés en 2023

- Buanderie - Lavoir : placement d'un système de paiement par carte bancaire en lieu et place des monnayeurs (2.625,70 €) et remplacement de l'éclairage (472.05 €) ;
- Caméras : placement et renouvellement de plusieurs caméras (4.055,58 €) ;
- Sinistres dégâts des eaux : gestion d'une quinzaine de dossiers d'origines privatives (syphons, joints de baignoire, alimentation d'eau corrodées, ...) ;
- Inventaire amiante : réalisation de cet inventaire - obligation (955,90 €) ;
- Gestion de plusieurs dossiers sinistres assurances sous franchise : dont le montant total des sinistres s'est élevé à 5.873,83 € ;
- Garages : remplacement des câbles de traction de la porte (1.094,48 €) et placement d'un miroir convexe à la sortie du parking (988,98 €) ;
- Parking : renouvellement d'une pompe de relevage et nettoyage de la rigole le long du ruisseau + nettoyage des feuilles le long du ruisseau (1.554,10 €).
- Exécution des décisions prises lors de l'AGO du 30/03/23 :

1/ Recours au Bureau DEPLASSE pour la réalisation de l'étude relative au placement des panneaux photovoltaïques (7.343,19 €) ;

2/ Recours au Bureau d'architecture MEDORI en vue de rédiger le cahier des charges, le permis d'urbanisme et l'appel d'offres pour l'isolation des 3 façades latérales.

3°/ Aspect comptabilité au 31.12.23 :

- Arriérés courants : 27.515,28 € contre 17.884,67 € en 2022
- Fonds de roulement : 100.000 €
- Fonds de réserve : 20.609,23 €
- Fonds de réserve-lavoir : 58.224,26 €
- Fonds de réserve Panneaux Photovoltaïques : 100.000 €

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/23 et reprenant la période du 01/01/23 au 31/12/23

Il est à noter que les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes désignés par la précédente assemblée générale, à savoir,

Le rapport repris ci-dessous a été publié sur l'application de CEGI accessible à tous les copropriétaires

Association des copropriétaires "PARKLANE" Woluwedal 12 – 1932 St.-Stevens-Woluwe

A tous les Copropriétaires,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée lors de l'assemblée générale du 30 mars 2023, nous vous adressons nos commentaires relatifs à l'exercice 2023 ainsi que sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

Comme chaque année, avec l'aide de la comptable DEBORA et de Madame Caroline SWAELENS toutes les factures les mouvements bancaires et opérations diverses ont été vérifiés et ce n'est qu'après notre approbation que le décompte des charges trimestrielle vous est alors envoyé.

Situation financière de la copropriété :

Fonds de roulement :

Le montant de 100.000,00€ n'a a nouveau cette année pu couvrir les charges trimestrielles puisque les dépenses de l'exercice s'élèvent à 429.554,16€. La moyenne trimestrielle étant de 107.389€. i je propose d'augmenter le fonds de roulement de 10.000€ afin de pouvoir couvrir les dépenses futures..

Fonds de réserve : L'ensemble des fonds de réserve au 31 décembre 2023 est 178.833,49€, ce montant se compose de :

- Fonds de réserve général 20.609,23€ sans grand changement.*
- Fonds de lavoir 58.224,26€ soit une augmentation net de 12.448,41€.*
- Fonds de réserve Photovoltaïque 100.000,00€*

Hélas ces montants ne sont pas disponibles sur nos comptes bancaires puis qu'il sont imputés par les dossiers à l'avocat et par les copropriétaires en retard de paiements. (voir « comptes copropriétaires » joint à votre décompte de charges trimestriel. .

Valeur disponibles : Le total de nos 3 comptes bancaire est 53.745,15€

Exceptionnellement cette somme est affectée par le compte fournisseur qui représente anormalement un solde débiteur au passif du bilan de 45.795,41€.

Cela est dû aux énorme notes de crédit que nous avons reçues de TOTAL ENERGIE et de SUEZ ; et qui sont à la clôture étaient toujours ouvertes .

Dossiers Avocats :

Nous clôturons l'année avec 2 dossiers à l'avocat POUTOM et YONDO avec un total 19.730,23€ plus un très ancien dossier TAROMA de 13.351,32€

Tout vous remerciant de votre confiance, je vous suggère d'approuver le bilan de l'année 2023 et de donner décharge au syndic et aux vérificateurs au comptes.

*Le collège des vérificateurs,
Madame M. BOUDIN
Monsieur BISSOT*

Le syndic expose un comparatif des dépenses reprenant les 3 derniers exercices et commente l'évolution des différents postes :

N°	DEPENSES	2021	2022	2023
1	Assurances	17.182,35 €	22.640,93 €	25.186,07 €
2+3	Investissements & Frais Copropriété	44.055,97 €	96.583,83 €	40.489,86 €
7	Frais garages	4.015,79 €	8.225,62 €	3.038,30 €
8	Gestion Garages	2.450,30 €	2.438,07 €	2.652,11 €
9	Gestion Appartements	29.968,50 €	31.562,71 €	33.794,74 €
10	Entretien Immeuble			
	Electricité	58.315,87 €	67.667,11 €	54.268,64 €
	Réparations, entretiens, produits d'entretien, conteneurs	59.949,45 €	68.251,87 €	79.123,17 €
	Eau Commune et privative	72.737,84 €	62.388,93 €	75.606,78 €
11	Nettoyage et Concierge	69.803,24 €	78.963,41 €	81.208,14 €
12	Ascenseurs	9.848,45 €	15.920,68 €	8.585,56 €
13	Jardins/Piscine/Solarium	27.926,03 €	24.022,64 €	25.468,74 €
18	Lavoir (rétrocession de 15%)	-2.322,00 €	-2.446,72 €	131,93 €
	SOUS-TOTAL	393.931,79 €	476.219,08 €	429.554,04 €
12	Fonds Réserve			100.000,00 €
	Renouvellement boîtes aux lettres		-6.605,92 €	
12.1	Fonds Réserve étanchéité façade			
	deduit fds façade	-2.773,86 €		
12.2	Fonds Réserve toiture piscine			
12.3	Fonds Réserve - renouvellement badges			
12.4	Fonds Lavoir			
	Travaux barrière levante		-17.042,61 €	
	Travaux solarium/toilette/buanderie/couloir		-18.597,70 €	
	TOTAL GENERAL	393.931,79 €	433.972,85 €	529.554,04 €

D'une manière générale, l'on constate une diminution des charges courantes de l'ordre de 46.500 € par rapport à l'année 2022 en raison de la baisse du coût de l'électricité, de la mise en place de la pompe à chaleur de la piscine, ainsi que du renouvellement de l'éclairage extérieur (leds).

Il est à noter également que les charges de l'exercice 2021 étaient nettement moins élevées en raison de l'absence d'investissements exposés durant l'année COVID.

Aussi, le syndic propose de suivre la remarque pertinente des vérificateurs aux comptes en portant le fonds de roulement à 110.000 € en lieu et place de 100.000 €, ceci afin de respecter l'inflation des prix.

Pour ce faire, 4 appels trimestriels de 2.500 € seront lancés durant l'année 2024.

Il est procédé au vote sur l'approbation des comptes de l'exercice 2023 reprenant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, ainsi qu'à l'appel trimestriel de 2.500 € durant 4 trimestres en 2024.

Quorum requis : Majorité absolue

3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	37.569	-	-

⇒ Les personnes qui votent contre :

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

Décision : Les comptes de l'année 2023 sont approuvés à l'unanimité et l'appel de fonds trimestriel de 2.500 € durant les 4 prochains trimestres de 2024 seront lancés en vue de porter le fonds de roulement à 110.000 €.

3.3. Décharge à donner aux commissaires aux comptes et au syndic pour les comptes arrêtés au 31/12/23

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	37.569	-	-

⇒ Les personnes qui votent contre : -

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

Décision : La décharge pour l'année 2023 est donnée au syndic CEGI srl. ✓

3.4. Situation des arriérés de paiement et exposé des dossiers contentieux

La situation se détaille comme suit :

En résumé, il reste au 31/12/23 la somme totale de 47.258,86 € dont 13.351,32 € qui concerne un ancien dossier de charges impayées pour lesquelles une procédure en justice a été introduite auprès des Cours et Tribunaux.

Le syndic passe en revue les contentieux en récupération de créances et fait état des dossiers clôturés, et des dossiers en cours au 25/03/24 :

- **ACP PARKLANE** : 7.841,15 € en principal.
Pour rappel, la copropriété avait procédé à une saisie-immobilière de l'appartement, suite à quoi un des nombreux autres créanciers des consorts (en l'occurrence la banque CREDIT AGRICOLE en France) a fait désigner un

notaire qui a procédé à l'adjudication publique du bien par acte du 2 février 2023.

Les effets de l'adjudication sont cependant actuellement suspendus, les consorts ayant formé une action devant le Juge des Saisies afin d'entendre annuler celle-ci.

Selon les informations récentes obtenues par l'avocat de la copropriété, le Juge des Saisies a débouté les consorts de leur demande, mais ils ont formé appel ; l'affaire est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Mons et est fixée pour plaidoiries en septembre 2024.

- **ACP PARKLANE c/** : 15.576,82 € en principal dont 5.776,87 € après le jugement. Jugement intervenu en date du 15.02.23. Saisie-exécution immobilière intervenue avec vente publique programmée.

Les consorts ont payé in extremis les arriérés en principal ainsi que tous les frais de procédure mais une nouvelle action vient d'être introduite par la copropriété pour les nouveaux arriérés de charge impayés (après jugement).

Ce dossier est pris en charge par l'assureur protection juridique ARAG.

- **ACP PARKLANE c/** : l'appartement a été vendu et tous les arriérés ont pu être récupérés. Des intérêts et clauses pénales d'un montant de 2.116,68 € ont été versés en faveur de la copropriété - dossier à clôturer.

- **ACP PARKLANE c/** : 13.351,32 € - Saisie exécution-immobilière réalisée en 2018 - vente publique de l'appartement est intervenue. Médiation de dette. En cas de respect du plan, le montant de 1.108,14 € devrait parvenir annuellement à la copropriété jusqu'en mai 2028. *Ce plan est actuellement respecté.*

Le syndic tient à rappeler les règles appliquées en cas de non-paiement dans les délais impartis :

- A l'échéance (1 mois après l'émission de la facture) : rappel simple facturé à 17,50 € ;
- 1 mois après l'échéance : rappel recommandé facturé à 30 € ;
- 1 mois après le rappel recommandé : avec l'accord du conseil de copropriété, transmission du dossier à l'avocat de la copropriété

(via la protection juridique ARAG), et imputation au copropriétaire défaillant des intérêts légaux à dater de l'exigibilité de la dette et d'une clause pénale de 15% sur le principal des sommes impayées.

4/ Travaux à prévoir

4.1. Installation de panneaux photovoltaïques en toiture : Présentation des résultats de l'étude, ainsi que de l'appel d'offres par le Bureau DEPLASSE & ASSOCIES

- Le Bureau DEPLASSE a lancé 5 appels d'offres auprès de sociétés suivantes :
 - **Kelvin & Watts**
 - **B-Watt**
 - **VMA Nizet**
 - **ETS**
 - **We Green**

Deux sociétés ont répondu aux critères repris dans le cahier des charges, à savoir, les sociétés WE GREEN et B-WATT.

Les coûts indiqués dans le comparatif repris ci-dessous s'inscrivent HTVA.

Le Bureau DEPLASSE est invité à l'assemblée générale pour répondre aux différentes questions posées par les copropriétaires et exposer le comparatif de l'appel d'offres.

Etant donné l'importance de la consommation électrique des communs, le Bureau DEPASSE était arrivé à la conclusion de reporter la communauté d'énergie et de privilégier la production d'électricité produite par les PV pour les communs et les futures bornes de rechargement électriques qui pourraient être placées sur le parking aérien. Ce dernier dossier relatif au placement des bornes de rechargement devrait obtenir l'aval de l'assemblée générale.

Le Bureau DEPLASSE expose l'appel d'offres lequel est détaillé ci-dessous :

B_Watt (98kWc-82MWh/an)		We_Green (110kWc-89MWh/an)	
TRAVAUX		TRAVAUX	
Technique	Budget	Technique	Budget
• Offre conforme au cahier des charges OK • Document technique OK • Métré OK • Panneaux Jinko 480Wc (Marque Haut de gamme) rendement : 22,24% OK • Onduleur GoodWe (Marque Haut de gamme) Garantie : 5 ans efficacité : 98.6% OK • Lestage entre 15 et 30kg/m² • Délais de réception 3 mois après commande • Maintenance 2 ans	882 €/kWc	• Offre conforme au cahier des charges OK • Document technique OK • Métré OK • Panneaux Jinko 475Wc (Marque Haut de gamme) rendement : 22,01% OK • Onduleur Huawei (Marque Haut de gamme) Garantie : 10 ans efficacité : 98.7% OK • Lestage entre 12 et 20kg/m² • Délais de réception 3 mois après commande • Maintenance 2 ans	979 €/kWc
86.453€*		107.837€*	
Ajout de panneau sup. à 240€ HTVA, pour une même puissance que We-Green (110kWc) le budget total sera à 92.500€ soit 841€/kWc			
• Les frais d'étude et de travaux éventuels liés au GRD ne sont pas inclus (Fluvius : 3500€) • Entreprise récente • Onduleur moins cher mais garanti 5 ans		• Indus les frais d'étude et de travaux éventuels liés au GRD (Fluvius) • Onduleur plus cher mais garanti 10 ans	

La majorité des copropriétaires souhaitent opter pour le choix de la société B-WATT en prévoyant le nombre de panneaux proposés par cette société dans l'offre initiale.

Le budget total reviendrait à 100.000 € hors frais du Bureau DEPLASSE et imprévus.

L'ajout de panneaux pourra toujours avoir lieu dans le futur.

Aussi, le syndic propose de donner mandat au Bureau DEPLASSE pour les missions suivantes :

- Suivi de chantier - visites sur site lors des travaux : forfait de 3.000 € HTVA ou 3.630 € TVAC.
- Réception technique définitive avec contrôle des documents As-Built et établissement d'un rapport de réception définitive : Forfait de 1.300 € HTVA ou 1.573 € TVAC.

Aussi, il avait été prévu initialement de voter sur un budget de l'ordre de 150.000 € par le lancement de 6 appels de fonds de 25.000 €.

Tenant compte des offres reçues, seuls 5 appels de fonds de 25.000 € suffiront à couvrir cette dépense, de sorte que le dernier appel de fonds sera lancé au 1^{er} trimestre 2024.

4.1.1. Vote sur le choix de la société qui réalisera les travaux

Il est décidé de voter sur les différentes propositions reprises ci-dessus, à savoir, choix de la société B WATT et mandat à confier au Bureau DEPLASSE pour la suite des travaux.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23.943	12.256	1460

⇒ Les personnes qui votent contre, soit en faveur de WE GREEN: 17 ; 4 ; 1 ; 2 ; 26 ; 36 ; 12 ; 18

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 3

Décision : les copropriétaires optent pour le choix de la société B WATT.

4.2. Isolation des façades LATÉRALES: Présentation du cahier des charges établi par le Bureau d'architecture MEDORI, ainsi que de l'appel d'offres.

Le syndic rappelle qu'une isolation des 3 façades latérales permettrait d'obtenir un meilleur PEB, ce qui aurait des répercussions sur le PEB de chaque bien et faciliterait les futures transactions immobilières.

Aussi, il est à noter que certains panneaux de façade ne sont plus stables et présentent des fissures importantes.

Monsieur POTTIER, architecte et représentant du Bureau Medori présente le cahier des charges des travaux définissant les conditions techniques et administratives et répond aux différentes questions des copropriétaires.

Il est à noter que chaque pignon a une hauteur de 35 mètres et représente 560 m² de superficie à isoler, soit une superficie totale de 1680 m² à isoler.

Le cahier des charges se résume comme suit et ce, pour chaque pignon (Nord, Sud-Est et Sud-Ouest) :

1/ Installation de chantier (moyen d'accès, sécurité chantier et coordinateur de sécurité)

2/ Traitement de chaque pignon (démolition des anciennes structures, réparation des bétons et préparation des supports) ;

3/ Mise en place du nouveau bardage de façade en céramique avec isolation de 16 cm (résistance au feu) et raccord à la toiture.

Selon le Bureau MEDORI, le coût total des travaux s'évalue comme suit :

Estimatif Budgets Pignon

	ESTIMATIF AR
Installation de chantier Démolition et préparation Réparation des bétons Traitement de la façade: - Isolant Laine de Roche - Bardage Equitone fixations visibles (vis apparentes comme existant) Raccord à la toiture	
TOTAL 1 Pignon TTC (tva, honoraires, imprévis 5%)	359.000 €
TOTAL 3 Pignons TTC (tva, honoraires, imprévis 5%)	1.025.000 €

4.2.1. Vote de principe sur l'exécution-même des travaux

Après concertation, l'assemblée générale souhaite plutôt voter sur la poursuite de la mission à octroyer au Bureau MEDORI pour introduire le permis d'urbanisme (couleur choisie : 2^{ème} choix (beige), lancer l'appel d'offres auprès de plusieurs sociétés et présenter le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire en vue de fixer les différentes modalités des travaux en ce et y compris, le mode de financement.

Aussi, 3 appels de fonds de 25.000 €/trimestre seront lancés durant l'année 2024 (TRIM 02/2024 ;03/2024 et 04/2024).

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 2/3

4.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	25.300	7367	4902

⇒ Les personnes qui votent contre : 2 ; 10 ; 6 ; 19 ; 27 ; 23 ; 22

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 11 ; 36 ; 37 ; 13 ; 16 ; 7 ; 14

Décision : les copropriétaires marquent leur accord ^{sur} les différentes propositions exposées.

4.2.2. Vote sur le mode de financement des travaux

Aucun vote étant donné la décision du point 4.1.1.

4.2.3. Vote sur le choix de la société qui réalisera les travaux

Aucun vote étant donné la décision du point 4.1.1.

5/ Rappel de la décision de l'AGO du 30/03/2017 relative à l'application d'une franchise de 500 € à charge du propriétaire dont le boiler provoque un sinistre dégâts des eaux suite à une vétusté et/ou défaut d'entretien

Le syndic tient à rappeler cette décision étant donné qu'elle date de 2017.

Ce point n'est pas soumis au vote étant donné qu'il s'agit d'un rappel.

6/ Rappel de l'obligation d'entretien en bon père de famille des installations sanitaires (cuisine et salle de bains)

6.1. En cas de sinistre dégâts des eaux : proposition d'appliquer une franchise de 500 € (en lieu et place de la franchise légale) à charge du propriétaire dont les installations sanitaires privatives de son appartement sont vétustes et/ou présentent un défaut d'entretien (joints baignoire et douche, siphons, tuyauteries d'alimentation d'eau privatives corrodées APPARENTES, ...).

Il est constaté que bon nombre d'appartements ne sont pas entretenus de manière prudente et diligente.

Le syndic précise que durant les 6 derniers mois, plus d'une dizaine de sinistres dont les causes sont reprises ci-dessous ont été constatés.

Etant donné la franchise importante en sinistres dégâts des eaux (3.100 €) prévue par le contrat d'assurances incendie, il y a lieu de responsabiliser les propriétaires et de faire appliquer une franchise de 500 € tel que repris ci-dessus.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	37.569	-	-

⇒ Les personnes qui votent contre :

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

Décision : cette franchise de 500 € à charge du responsable est acceptée.

7/ Rappel de l'interdiction d'utiliser l'électricité des communs à des fins privées

7.1. Application d'une sanction de 150 € lors de chaque infraction constatée

Etant donné que certains occupants se permettent de placer des allonges électriques depuis leur appartement vers les prises communes, ce point a été inscrit au présent ordre du jour.

Il est procédé au vote sur l'application de cette sanction de 150 € pour chaque infraction constatée.

Quorum requis : Majorité absolue

7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	37.569	-	-

⇒ Les personnes qui votent contre : -

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

Décision : cette franchise de 150 € à charge du responsable est acceptée et sera imputée dans le décompte privatif de l'occupant concerné.

8/ Demande de

8.1. Autorisation de placer un système de VMC (ventilation mécanique contrôlée) – travaux déjà exécutés mais qui exigeaient l'autorisation des copropriétaires.

Etant donné qu'une perforation a été réalisée dans la façade commune, le syndic a inscrit ce point à l'ordre du jour – cfr photo reprise ci-dessous.



invoque la raison sur la réalisation des travaux et plus particulièrement des problèmes de condensation trop importants et une répercussion sur son état de santé.

L'assemblée générale souhaiterait réduire la partie visible autant se faire que peut.

La copropriété se décharge de toute responsabilité en cas de problèmes ultérieurs avec l'urbanisme et/ou structurels (fissures, infiltrations, ...).

En cas de vente de l'appartement, Monsieur LEYS s'engage à remettre les lieux dans leur pristin état.

Il est procédé au vote sur cette demande d'autorisation.

Quorum requis : Majorité des 2/3

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	37.569	-	-

⇒ Les personnes qui votent contre :

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

Décision : l'autorisation à est octroyée selon les conditions reprises ci-avant.

9/ Election et/ou réélection du conseil de copropriété, des commissaires aux comptes et du syndic

Comme chaque année, les membres du conseil de copropriété et les commissaires aux comptes sont démissionnaires mais représentent leur candidature.

9.1. Conseil de copropriété

- Monsieur _____ membre du conseil de copropriété

M.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : élu à l'unanimité

- Monsieur _____ membre du conseil de copropriété ne souhaite plus représenter sa candidature.
- Madame _____ membre du conseil de copropriété représente sa candidature

Mme	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	35009	2560	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin n°12

Décision : Madame _____ est élue en tant que membre du conseil de copropriété.

Mesdames _____ présentent leur candidature, lesquelles sont toutes acceptées à l'unanimité.

9.2. Commissaires aux comptes

Il est à noter que suite à des ennuis de santé, Monsieur _____ n'habite plus l'immeuble et que par conséquent, se décharge de la vérification. Le syndic tient à le remercier pour les nombreuses années de vérification à titre bénévole.

- Madame _____, pour la vérification du bilan et Madame _____ proposent ^{leur} candidature pour la vérification des comptes trimestriels.

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

- ⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
 ⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les commissaires aux comptes sont réélus à l'unanimité.

9.3. CEGI SRL, syndic

Il est procédé au vote sur la candidature de CEGI srl.

9.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

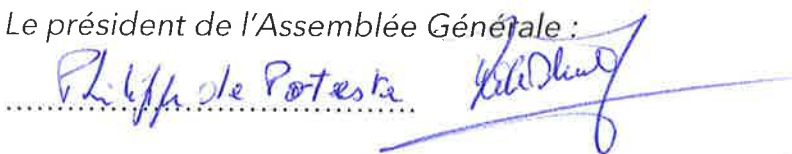
Décision : le syndic est réélu à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

SIGNATURES

Pour CEGI srl :



Le président de l'Assemblée Générale :



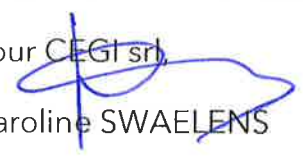
Les copropriétaires encore présents :



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h17.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour CEGI srl,


 Caroline SWAELENS