

G. W A E G E N A E R s.r.l.
Gérance d'immeubles ♦ Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER
IPI 500.353
Julien BLAVE
Valérie BOTERO
Cristina CRESPO
Mélani FUCA
Bérengère JACQMAIN

Date d'envoi : 10/03/25

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence « **Aurore XII** »
sise av. Victor Olivier, 12-14-16 à 1070 Anderlecht
N° entreprise : 0850.151.055

Date : le 11/02/2025 à 17h30

Lieu : Salle Saint-Luc, 614, chaussée de Mons à 1070 Anderlecht

ORDRE DU JOUR

Validité de l'assemblée : vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée. 93 copropriétaires sur 155 totalisant 611,5/ 1 000èmes sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée, et peut débattre de l'ordre du jour. La liste des présences, ainsi que les bulletins de votes sont consignées en notre agence. Ceux-ci sont consultables sur rendez-vous

2.1. Désignation du Président de l'assemblée : Madame Ponce Vega

2.2. Désignation du secrétaire : Monsieur Tizaoui

3. Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association.

Ce point est important car en plus de la nécessité de recevoir des services de qualité, le montant de vos charges est issu pour +/- 80% des contrats.

3.1. Contrat Assurance Incendie : Axa

En raison de la forte sinistralité, soit 24 sinistres déclarés en 5 ans pour une indemnisation totale en faveur de la Copropriété de 237.500 €, Axa a réclamé une prime (pour 2025) de 45.263€ € au lieu de 34 853,50 € € (2024) & franchise en dégâts des eaux de 3123.2€

Le syndic a contesté cette augmentation. Le contrat est, au jour de l'assemblée, à l'analyse auprès d'AXA.

P.S. : Dernières nouvelles, en date du 7/2/25, AXA nous écrit :

« En l'occurrence, étant donné que nous avons pris un engagement l'année passée, nous sommes prêts à le respecter à savoir simplement appliquer la différence de l'ABEX (1041 -> 1048) donc une prime de 35.087,86 EUR ttc. Concernant votre demande de diminution de la franchise en échange d'une augmentation de prime, si on se base sur la fréquence sinistre juste avec 10 sinistres en 2023, une diminution de la franchise de 1.000 EUR devrait être compensée par une augmentation de prime de... 10.000 EUR... Notre volonté claire est de baisser la charge sinistre et non de la compenser qu'une quelconque manière avec un résultat hypothétique. Nous sommes donc au regret de refuser votre demande et vous confirmons que la franchise sera maintenue pendant au moins 3 ans (à moins que la sinistralité exige de l'augmenter d'ici-là). La situation pourra être revue au mieux pour l'échéance du 01/01/2027 en fonction de la sinistralité ».

Le syndic a consulté les compagnies d'Assurances suivantes pour avoir de meilleures conditions tarifaires :

Ethias ; Vivium ; AG

But : avoir un meilleur contrat pour 2026.

3.1.1. Mandat donné au syndic pour (éventuellement) résilier le contrat AXA au plus tard en date du 01/10/25 et pour la souscription d'un contrat auprès d'une autre compagnie d'Assurances, cela en collaboration avec le Conseil de Copropriété ?

Vote 1/2

ATTENTION, conseils à suivre :

Chaque Copropriétaire louant son bien doit

veiller à ce que son locataire ait une RC locative pour bénéficier de la franchise à +/- 325 €, à défaut, le propriétaire supportera, en cas de sinistre, jusqu'à 3123 € de franchise avant intervention de l'Assurance.

veiller, avec son locataire, à entretenir et à avoir des sanitaires (joints de douche, de carrelage douche, ...) et plomberie en bon état.

Chaque Copropriétaire occupant son bien, doit veiller à entretenir et à avoir des sanitaires (joints de douche, de carrelage douche, ...) et plomberie en bon état faute de devoir supporter, en cas de sinistre, jusqu'à 3123 € de franchise avant intervention de l'Assurance.

3.1.1. Mandat donné au syndic pour (éventuellement) résilier le contrat AXA au plus tard en date du 01/10/25 et pour la souscription d'un contrat auprès d'une autre compagnie d'Assurances, cela en collaboration avec le Conseil de Copropriété ?	Pour	5490	91,50%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	510	8,50%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6000	-	
	Abstention	260	-	
	Absent	3740	-	
CONTRE	Mme GEEROMS, Mme Rita DALLA VALERIA, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr Loic LE PENNEC, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Tarik LAHLIMI, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA			
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ewa GORDZIEJOWSKA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme Reinaldo - Lucineide Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos			

Contrat Veolia (disponible sur Mysyndic): chauffage

Rappel le contrat en cours VEOLIA est d'une durée de 10 ans et se termine le 01/02/25. Ce contrat est en « garantie totale », c.à.d. en omnium.

Rappel des décisions de l'assemblée du 15/02/23 :

Veolia nous avait écrit : « Pour effectuer des économies supplémentaires, il faudrait effectuer une étude de l'installation et remplacer le matériel qui est vieillissant.

C'est non-contractuel. Les prestations pour l'étude serait payante et déduite en cas d'accord offre ».

A savoir, hors étude Véolia a remis une offre, en date du 9/2/23, pour l'optimisation de la chaufferie au coût de : 192.450 € tvac

L'assemblée du 15/02/23 a :

refusé l'étude payante,

refusé de reconduire le contrat de Veolia avec la commande de l'offre proposée (192.450 € tvac).

Extrait du contrat entre Veolia et Aurore XII :

Veolia est tenue de remettre au Client en fin de contrat une installation en parfait état de fonctionnement.

Le Client peut exiger, en fin de contrat, une expertise des installations et éventuellement une reconduction du contrat aux mêmes conditions.

Quels sont les événements depuis ?

en date du 3/10/24, Veolia envoie un recommandé afin de signifier la résiliation du contrat au 1/2/25

Le syndic demande à un expert indépendant (ALGOTRA) un rapport technique (disponible sur Mysyndic) sur l'état des installations, qui est communiqué à Veolia fin octobre 2024

Le 26/11/24, réunion avec Veolia, le Conseil de Copropriété, le syndic. Veolia exprime avoir répondu, réparé, rénové les manquements repris dans le rapport d'Algotra.

Le syndic demande à Wattmatters de vérifier si effectivement l'installation est en ordre. Résultat : « non satisfaisant », des pièces restent vétustes et surtout une des trois chaudières est hors service.

Le syndic, au vue de ce qui précède a retenu 11.813 € de factures de Veolia, afin de ne payer que si l'installation est « OK ».

Le syndic a demandé et obtenu que le contrat de Veolia se prolonge d'un mois, soit jusqu'au 28/2 afin de pouvoir consulter l'assemblée, pour prise des décisions souhaitées par la Copropriété.

3.2.1. Détermination des montants justifiés à libérer (à payer) à Veolia ?

3.2.1. Détermination des montants justifiés à libérer (à payer) à Veolia?	Pour	795	15,96%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4185	84,04%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	4980	-	
	Abstention	1155	-	
	Absent	3865	-	
CONTRE	Adnan Munir, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Candida SADORNIL, Mme Catherine LEBLOND, Mme Charlotte BWANAKWELI, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme HALLEMANS, Mme HEUSICOM, Mme Ingrid FERYN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH, Mme Juana Ponce Vega, Mme Katarzyna ZERO, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Lindsey KIRK, Mme Mireille VINCENT, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Samira LAMOUCATAGH, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme TSJOEN, Mme Véronique CHITRY, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr AUGUET-DEVOS, Mr BOYDENS, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Fabian - Petru, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Giuseppe GIUELE, Mr HAYAT, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Rashid UR, Mr Renato MORANDINI, Mr Terry NKELE, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme Aematou DIALLO, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme BEKAERT - Philip Beeckaert, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZI-MANSOR, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSCHUEREN, Mr-Mme VINETTE, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Succession Jean-Claude BOURDINON			
ABSTENTION	Mme Emilie CREMER, Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN, Mme GEEROMS, Mme Kathia Moors, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Mamacire MANSARE, Mme Monique VALKE, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme Saskia DE BUYST, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme VANDERSMISSENS			

3.2.2. En cas de désaccord avec Veolia sur la manière de solder le contrat, accord de la Copropriété de porter le dossier en Justice ?

Vote 1/2

3.2.2. En cas de désaccord avec Veolia sur la manière de solder le contrat, accord de la Copropriété de porter le dossier en Justice ?	Pour	2990	51,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2820	48,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5810	-	
	Abstention	325	-	

	Absent	3865	-	
CONTRE	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Candida SADORNIL, Mme Charlotte BWANAKWELI, Mme Emilie CREMER, Mme HALLEMANS, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mme Katarzyna ZERO, Mme Kathia Moors, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Mamacire MANSARE, Mme Mireille VINCENT, Mme Monique VALKE, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mr David TCHEREPANYA, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Fabian - Petru, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Loic LE PENNEC, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Maxime SERVAIS, Mr Rashid UR, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme Alematou DIALLO, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN			
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mr et Mme Nouredine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Terry NKELE			

3.2.3. Choix du chauffagiste

Vote 1/2

3.2.3. 1) Accord de l'assemblée pour le remplacement de la chaufferie en 2025, au coût annuel maximal de 23.000 € TVAC/an – non indexable - (coût de ce qui était payé à Veolia), à payer pendant 10 ans , en plus d'un contrat de maintenance (entretien) au coût de 2120 E TVAC/an – indexable ?	Pour	5305	93,56%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	365	6,44%	
	Voix exprimées	5670	-	
	Abstention	610	-	
	Absent	3720	-	
CONTRE	Mme Charlotte BWANAKWELI, Mme Ewa GORDZIEJOWSKA, Mme Latifa Benaye Harrak, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme Alematou DIALLO			
ABSTENTION	Mme Emilia DZIEMIAN, Mme Evgenia GHERMAN, Mme GEEROMS, Mme Mariya YURKIV, Mme Saskia DE BUYST, Mr Jean HOLBRECHT, Mr-Mme Lucien- Leonia CLAES-MAHIEU, Mr-Mme Reinaldo - Lucineide Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos			
3.2.3. En cas d'accord sur le vote précédent: 2) Mandat donné au syndic, aux membres du Conseil de Copropriété et à WattMatters pour recherche (mise en concurrence) et pour la commande sur l'offre la plus compétitive (coût et technique) pour le remplacement de la chaufferie ? Cela sachant que le but est également	Pour	5930	98,75%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	75	1,25%	
	Voix exprimées	6005	-	
	Abstention	275	-	
	Absent	3720	-	

d'obtenir la meilleure commande, si possible en dessous du coût de 10 x 23.000€.				
CONTRE	Mme Latifa Benaye Harrak			
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ewa GORDZIEJOWSKA, Mme GEEROMS, Mr-Mme Reinaldo - Lucineide Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos			
3.2.3. En cas d'accord sur le vote précédent: 3) Mandat donné à un bureau d'expertise ALGOTRA en vue d'avaliser le projet de commande, soit une mission limitée (à coût réduit en conséquence) de contrôle, et non d'établissement du cahier de charges, suivi, réception chantier, ...)?	Pour	3980	72,36%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	1520	27,64%	
	Voix exprimées	5500	-	
	Abstention	780	-	
	Absent	3720	-	
CONTRE	Adnan Munir, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Candida SADORNIL, Mme Emilie SCHMITZ, Mme HALLEMANS, Mme Juana Ponce Vega, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Mireille VINCENT, Mme Véronique CHITRY, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr HAYAT, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME			
ABSTENTION	Mme Emilie CREMER, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ewa GORDZIEJOWSKA, Mme GEEROMS, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Mamacire MANSARE, Mme Saskia DE BUYST, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Terry NKELE, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme Reinaldo - Lucineide Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos			

3.3. Contrat Otis : ascenseurs

Depuis longtemps, ces ascenseurs font du bruit et, du fait de tremblements, se bloquent ...

Mise en perspective, non pour défendre OTIS, mais pour avoir une analyse réaliste de nos demandes :

La Copropriété paie 5404 € tvac par an par ascenseur, cela revient à +/- 85 €/an par appt, soit un forfait pour tous les dépannages et le remplacement des pièces défectueuses. Est-ce peu, est-ce beaucoup ? A chacun son idée. Néanmoins, nous nous permettons de vous informer de ce que nous vivons dans d'autres Copropriétés où l'ascenseur n'est pas sous omnium : des frais inattendus, selon les casses, pour un treuil, une armoire de commande, des serrures, ..., pour, souvent, des dizaines de milliers d'Euros donnant lieu à des appels de fonds auprès des Copropriétaires. OTIS parvient à maintenir tant bien que mal vos « vieilles » installations. Voilà ce qui précède a le mérite d'avoir été écrit. Maintenant, l'idée est d'obtenir le maximum d'OTIS. Par exemple, qu'OTIS accepte de renouveler les installations (et non de maintenir en survie l'existant), ce qu'Otis a refusé jusqu'ici. Extrait du contrat omnium : « Réparations et remplacements. Remplacement uniquement par des pièces équivalentes, pas d'amélioration ».

Le contrat de durée de 10 ans est échu. Otis présente une version actualisée du contrat reprenant les mêmes clauses sauf concernant la durée.

« Date début : 23/01/2024 Durée initiale du contrat : 1 an Période préavis : 3 mois avant l'expiration de la durée, par recommandé Renouvellement : Renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an »

Ce contrat n'est à ce jour pas signé car la Copropriété pourrait souhaiter un contrat omnium sur une plus grande durée sans, du fait, donner la possibilité à Otis de se désister si de gros frais devaient survenir sur les (vieilles) installations.

Otis accepte, pour finir, un contrat de durée 3 ans (de 10 à 1 à 3 ans).

3.3.1. Approbation du contrat Otis en omnium 3 ans (disponible sur Mysyndic) Vote 1/2

Résolution / Résultat du vote :

3.3.1. Approbation du contrat Otis en omnium 3 ans	Pour	5675	97,76%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	130	2,24%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5805	-	
	Abstention	455	-	
	Absent	3740	-	
CONTRE	Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr Loic LE PENNEC			
ABSTENTION	Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ewa GORDZIEJOWSKA, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr-Mme Reinaldo - Lucineide Carneiro Da Silva - Modesto Dos Santos			

3.3.2. Approbation de la proposition ci-après d'OTIS ? Vote 2/3

En raison de l'arrêt prochain du support de votre opérateur pour les lignes 3G et fixes, nous vous recommandons vivement notre solution de communication sans fil (carte SIM) via notre produit : « Otis ONE™ ».

Nombre d'ascenseurs	Abonnement Plus par ascenseur, hors TVA	Prix totale d'installation, hors TVA
3	€ 10 / mois (facturation annuelle avec le contrat de maintenance)	€ 3585

En signant cette page, vous acceptez, en tant que client, de payer un montant annuel supplémentaire de € 120 pour l'abonnement, à compter de la date d'installation et conformément au contrat de maintenance en vigueur.

Résolution :

Point non soumis au vote car ni syndic ni l'assemblée ne peuvent concevoir que cela ne fonctionne pas « comme avant » : ligne fixe.

Et pourtant, voir ci-après la réponse reçue d'Otis, après l'Assemblée.

« Cher Monsieur Waegenar,

Le nouveau système Otis One ne fonctionne qu'avec une carte sim. Cela ne fonctionne pas avec une ligne fixe classique ou fibre optique.

Bien à vous

Serge Bertouille”

Ce point sera dès lors géré au mieux par le syndic en bonne collaboration avec le Conseil de Copropriété.

3.4. Maintenance, Propreté

Cela est organisé actuellement par 2 contrats : contrat avec la concierge, Madame Alicia Ribeiro & contrat avec une société de nettoyage (DS Cleaners, disponible sur Mysyndic).

Contre un budget mensuel de +/-	Salaire concierge :	1450 €
	Lois sociales	1650 €
	Service containers, ... DS Cl :	1.180 €

+/- 4.280 €

Lors d'une incapacité de la concierge * :

- la totalité du nettoyage est confié à DS Cleaners, pour le budget mensuel de +/- 5.000 € (montant que nous tentons de revoir à la baisse).

- la gestion « du terrain » tombe principalement sur les membres du Conseil de Copropriété, principalement sur les épaules de Madame Ponce Vega (bénévole).

* Pour information, le nombre de jours d'incapacité ou de congé de Madame Alicia Ribeiro du 1/1/24 au 21/2/25 : +/- 234 jours, hors dimanche, dont 24 jours de congés légaux, et dont 90 jours de maternité . Outre les incapacités sur les autres mois, incapacité en continu du 21/5/24 au 21/02/25.

Informations reçues de PARTENA :

« Afin de mettre fin à son contrat vous avez deux possibilités.

Soit via un préavis.

Son ancienneté étant de plus de 4 ans, cela lui donne 15 semaines de préavis à prester.

Etant un licenciement, vous devrez lui notifier ce dernier par un courrier recommandé ou par un huissier.

Son préavis débutera le lundi qui suit la notification.

Toutefois s'agissant d'un licenciement, la durée de son préavis peut être prolongée par des absences (incapacité de travail par exemple.)

Soit via une indemnité de rupture (IRC).

Cette dernière équivaut aux 15 semaines de préavis et peut être payée dès le lendemain de la notification.

Si vous choisissez cette option l'indemnité s'élèvera à 9724,75€. (dont il faut réduire les montants dus par la concierge pour l'avantage en nature suite à l'occupation de la loge) ».

Remise en question de l'organisation pour Maintenance & Propreté.

Proposition N°1

3.4.1. Maintien organisation actuelle : concierge + service de nettoyage

Pour ce, il faut pouvoir compter sur une concierge qui apporte satisfaction

Résolution / Résultat du vote :

3.4.1. Maintien organisation actuelle : concierge + service de nettoyage	Pour	680	11,53%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5220	88,47%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	5900	-	
	Abstention	235	-	
	Absent	3865	-	
CONTRE	Adnan Munir, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Candida SADORNIL, Mme Charlotte BWANAKWELI, Mme Emilia DZIEMIAN, Mme Emilie CREMER, Mme Emilie SCHMITZ, Mme GEEROMS, Mme Gisèle MOREAU, Mme HALLEMANS, Mme Ingrid FERYN, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH, Mme Juana Ponce Vega, Mme Katarzyna ZERO, Mme Kathia Moors, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Lindsey KIRK, Mme Mamacire MANSARE, Mme Mariya YURKIV, Mme Mireille VINCENT, Mme Monique VALKE, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Samira LAMOUCATAGH, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme Saskia DE BUYST, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme T'SJOEN, Mme Veronique HAVAUX, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr BOYDENS, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr et Mme Nouredine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Fabian - Petru, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr Giuseppe GIUELE, Mr HAYAT, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean HOLBRECHT, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Loic LE PENNEC, Mr Marc			

	VANDERSMISSEN, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Rashid UR, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Renato MORANDINI, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme Alematou DIALLO, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme Lucien- Leonia CLAES-MAHIEU, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZI-MANSOR, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSCHUEREN, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Succession Jean-Claude BOURDINON
ABSTENTION	Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme Evgenia GHERMAN, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr David TCHEREPANYA

3.4.2. **Licenciement de Madame Alicia Ribeiro ?**

Vote ½

Résolution / Résultat du vote :

3.4.2. Licenciement de Madame Alicia Ribeiro ?	Pour	5065	94,67%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	285	5,33%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5350	-	
	Abstention	785	-	
	Absent	3865	-	
CONTRE	Mme Isis GUNZBURGER, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Terry NKELE			
ABSTENTION	Adnan Munir, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Juana Ponce Vega, Mme Mamacire MANSARE, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr David TCHEREPANYA, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr HAYAT, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME			

3.4.2.1. **En cas de licenciement, accord pour le paiement du préavis (montant sera réévalué et communiqué à l'assemblée).**

Vote ½

Résolution / Résultat du vote :

3.4.2.1. En cas de licenciement, accord pour le paiement du préavis (estimé, sous toute réserve, à 9888€ brut, dont 4555€ net en faveur de Mme Ribeiro, hors solde retenue avantage en nature logement).	Pour	5440	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5440	-	
	Abstention	695	-	
	Absent	3865	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Adnan Munir, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Juana Ponce Vega, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr HAYAT, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME			

Occupation de la loge après préavis ? En cas de licenciement, la loge doit être libérée le jour de la signification du préavis.

Accord de la Copropriété d'octroyer au maximum 3 mois d'occupation contre un loyer mensuel de 950 €

Vote ½

3.4.2.1. Occupation de la loge après préavis ? En cas de licenciement, la loge doit être libérée le jour de la signification du préavis. Accord de la Copropriété d'octroyer au maximum 3 mois d'occupation contre un loyer de 950€/mois?	Pour	5825	99,15%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	50	0,85%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5875	-	
	Abstention	260	-	
	Absent	3865	-	
CONTRE	Mme Mireille VINCENT			
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Isis GUNZBURGER, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA			

3.4.3. Engagement d'un ou d'une nouvelle concierge ?

Point non soumis au vote, vu le résultat négatif au point 3.4.1. ci-avant.

Proposition N°2

3.4.4. Société de nettoyage & location de la loge

Vote 1/2

Quid du service courant quotidien, la bonne gestion et tenue « du terrain » ? Soit les services divers fournis d'habitude par une concierge ? Cela introduit le souhait de jetons de présence (en gardant et pour l'objectif de réaliser des économies), voir point suivant.

Proposition N°3

3.4.5. Société de nettoyage, location de la loge & rétribution (jetons de présence) aux membres actuels du Conseil de Copropriété estimée à 600 €/mois: voir annexe

Vote 1/2

3.4.4. & 3.4.5. Société de nettoyage & location de la loge OU Société de nettoyage & location de la loge + rétribution aux membres du conseil ?	A. Société de nettoyage + location de la loge	980	16,84%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Société de nettoyage + location de la loge + rétribution aux membres du conseil de copropriété	4840	83,16%	La majorité a été obtenue
A. Société de nettoyage + location de la loge	Mme Isis GUNZBURGER, Mme Saskia DE BUYST, Mme Lindsey KIRK, Mr Rashid UR, Mr Maxime SERVAIS, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mr-Mme Aematou DIALLO, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Charlotte BWANAKWELI, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr Miodrag RADOJLOVIC			
B Société de nettoyage + location de la loge + rétribution aux membres du conseil de copropriété	Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Mireille VINCENT, Mme HALLEMANS, Mme Candida SADORNIL, Mr Fabian - Petru, Mme Katarzyna ZERO, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mme Mariya YURKIV, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr-Mme Lucien- Leonia CLAES-MAHIEU, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mme Kathia Moors, Mme Monique VALKE, Mme T'SJOEN, Mr BOYDENS, Mme HEUSICOM, Mr Jean HOLBRECHT, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mr-Mme VINETTE, Mme Emilia DZIEMIAN, Mme GEEROMS, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mme Catherine LEBLOND, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Emilie CREMER, Mr Giuseppe GIUELE, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Terry NKELE, Mme Latifa Benaye Harrak, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mme Mamacire MANSARE, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mme Samira LAMOUCATAGH, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme VANDERSCHUEREN, Mme Patricia JUNGERS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mme Véronique CHITRY, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Mme Pascale FRANS, Mr Renato MORANDINI, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy			

	WALLEM, Mr et Mme Nouredine - Atika Machghoul - Titane, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mme Veronique HAVAUX, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Succession Jean-Claude BOURDINON, Adnan Munir, Mr Loic LE PENNEC, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZIMANSOR, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr UNAL - DEMIR, Mr HAYAT, Mme Ingrid FERYN, Mme Renata SMRECZAK, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mme Juana Ponce Vega, Mme Emilie SCHMITZ, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH
ABSTENTION	Mr AUGUET-DEVOS, Mr Claude ALIMA ESSOUMA, Mr David TCHEREPANYA, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mme Gisèle MOREAU

Le syndic vérifiera les modalités afin que la rétribution aux membres du Conseil de Copropriété puissent être réalisées dans les règles.

3.5. Contrôle d'accès & parlophonie : Highsystem :

Information sur le suivi donné concernant les parlophones dont connexions défectueuses

Le syndic demande à HighSystem de connecter correctement les appartements n° 106, 122, 131 et 144 à la parlophonie.

3.6. Jardin : Paternooster (contrat sur Mysyndic) En 2022, c'était le jardinier l'Arbre Enchanteur
Offre de Paternooster :

« Elagage de 27 arbres du « sous-bois » :

- Fourniture et mises en place d'un container (pendant la période des travaux) à l'arrière du bâtiment .
- Elagage des 27 arbres aux anciennes plaies .
- Broyage des jeunes branches dans le container .
- Evacuation du gros bois via le container .
- Nettoyage de la zone de travail .

Prix hors tva (21 %) : 4550 €

Nous avons prévu 3 jours de travail à 4 personnes , broyeuse, container

Dans ce devis sont compris : la main-d'œuvre, les machines, le carburant, le container, les déplacements et les assurances »

L'assemblée accepte les travaux dits de bon père de famille, soit ceux pour la sécurité : prévenir la chute de branche ou d'arbres malades ou morts, en veillant à avoir les permis nécessaires.

3.7. Contrat pour recouvrement des charges impayées : Atradius

Informations sur le nombre de sinistres déclarés et les montants correspondants

Ci-après, la résolution relative aux conditions de paiement des charges mensuelles selon convention Atradius : « Les décomptes annuels sont payables dans les 30 jours après l'envoi par le syndic. Les appels trimestriels de (novembre, décembre, janvier) ; (février, mars, avril), (mai, juin, juillet), (août septembre, octobre) doivent être payés au plus tard, à la moitié du second mois du trimestre. Faute de paiement dans ce délai, un premier rappel, majoré de plein droit d'une clause forfaitaire unique et irréductible de 15% du montant dû en principal, et au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 1% par mois commencé, sera envoyé octroyant encore 15 jours calendriers. Ensuite, à défaut de paiement, un second rappel, toujours majoré de plein droit de la clause forfaitaire unique et irréductible (15%) et au surplus, de l'intérêt de retard (1%) par mois commencé sera envoyé par recommandé octroyant encore 15 jours calendriers. Enfin, toujours à défaut de paiement, le recouvrement de la créance sera confié à Atradius majoré des frais de justice.

P.S. : Pour votre faciliter de paiement, il vous est loisible de verser vos provisions pour charges de manière mensuelle (ordre permanent). Dans ce cas, il vous suffit de verser mensuellement le tiers de l'appel trimestriel.

3.8. Sécurité incendie : contrat Sicli (en faillite ??)

Un repreneur de Sicli a été trouvé. Ainsi, la société continue d'exister et d'exercer mais uniquement pour les services de maintenance & réparation des matériels de prévention et lutte contre les incendies.

3.9. Autre contrat sujet à remarque ou observation ?

P.S. : le contrat du syndic prévoit une rémunération moyenne de 21,83 €/mois/appartement Taxes comprises, sans supplément (pas de frais administratif, pas de frais de déplacement ni d'ouverture de dossier sinistre ou d'ouverture de dossier recouvrement charges, pas de frais d'appel d'offres, ni de suivi chantier, ni de suivi des conformités, pas d'honoraires pour suivi des paiements des provisions et des rappels aux Copropriétaires ...)

3.10. Gaz et électricité : Total Energie

Le syndic veille à la meilleure tarification et formule de tarification : fixe/variable.

3.11. Contrat désinsectisation cafards : aucun à ce jour.

Précédemment, la Copropriété avait un contrat auprès de Rentokil. On vous le propose à nouveau (voir Mysyndic)

Pour 4 passages/an : 6050 € TVAC

Vote 1/2

Pour 2 passages/ an : 4719 € € TVAC

Vote 1/2

3.11. Désinsectisation cafards avec un contrat ?	A. Contrat pour 4 passages/an (coût: 6050€ TVAC)	375	6,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Contrat pour 2 passages/an (coût 4719€ TVAC)	2060	38,36%	La majorité a été obtenue
	C. Pas de contrat	2935	54,66%	
A. Contrat pour 4 passages/an (coût: 6050€ TVAC)	Mme Mireille VINCENT, Mme HALLEMANS, Mr Rashid UR, Mr Maxime SERVAIS, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mme Jacqueline BRASSEUR			
B. Contrat pour 2 passages/an (coût 4719€ TVAC)	Mme Mariya YURKIV, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr-Mme Lucien-Leonia CLAES-MAHIEU, Mme Isis GUNZBURGER, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mme Kathia Moors, Mme Monique VALKE, Mme Saskia DE BUYST, Mme HEUSICOM, Mr Jean HOLBRECHT, Mr-Mme VINETTE, Mme Emilia DZIEMIAN, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mme Catherine LEBLOND, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mme Pascale FRANS, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mr Renato MORANDINI, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mme Veronique HAVAUX, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Succession Jean-Claude BOURDINON, Mr Loic LE PENNEC, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mme Gisèle MOREAU			
C. Pas de contrat	Mme Candida SADORNIL, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr AUGUET-DEVOS, Mme T'SJOEN, Mr BOYDENS, Mme Lindsey KIRK, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mme GEEROMS, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Emilie CREMER, Mr Giuseppe GIUELE, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Terry NKELE, Mme Latifa Benaye Harrak, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mme Samira LAMOUATAGH, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme VANDERSCHUEREN, Mme Patricia JUNGERS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mme Véronique CHITRY, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Rita DALLA VALERIA, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Adnan Munir, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZI-MANSOR, Mr UNAL - DEMIR, Mr HAYAT, Mme Ingrid FERYN, Mme Renata SMRECZAK, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Juana Ponce Vega, Mme Emilie SCHMITZ, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH			

ABSTENTION	Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Katarzyna ZERO, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr David TCHEREPANYA, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mme Evgenia GHERMAN
------------	--

En cas de non accès à l'appartement: application d'une astreinte Vote ½

3.11. Désinsectisation cafards: En cas de non accès à l'appartement: astreinte de 150 € ?	Pour	3965	83,47%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	785	16,53%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4750	-	
	Abstention	1095	-	
	Absent	4235	-	

CONTRE	Mme Gisèle MOREAU, Mme Kathia Moors, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Monique VALKE, Mme Pascale FRANS, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Saskia DE BUYST, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Succession Jean-Claude BOURDINON
--------	---

ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Katarzyna ZERO, Mme Lindsey KIRK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mr AUGUET-DEVOS, Mr David TCHEREPANYA, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Renato MORANDINI, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN
------------	---

En cas de non souscription de contrat, l'assemblée donne son accord au syndic pour qu'il commande à Rentokil pour traitement général. L'appréciation de la nécessité du traitement est laissée au Conseil de Copropriété & syndic.

4. Energie, gestion de l'énergie, consommations

4.1. Fonctionnement du chauffage

4.1.1 Maintien du chauffage la nuit ?

Vote ½

4.1.1 Maintien du chauffage la nuit ?	Pour	695	14,55%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4080	85,45%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	4775	-	
	Abstention	935	-	
	Absent	4290	-	

CONTRE	Adnan Munir, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Candida SADORNIL, Mme Catherine LEBLOND, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme Emilie CREMER, Mme Emilie SCHMITZ, Mme GEEROMS, Mme Gisèle MOREAU, Mme HALLEMANS, Mme Ingrid FERYN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mme Juana Ponce Vega, Mme Kathia Moors, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Lindsey KIRK, Mme Mireille VINCENT, Mme Monique VALKE, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme T'SJOEN, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr AUGUET-DEVOS, Mr BOYDENS,
--------	--

	Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Giuseppe GIUELE, Mr HAYAT, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Loic LE PENNEC, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Rashid UR, Mr Renato MORANDINI, Mr Terry NKELE, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr-Mme VINETTE, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH, Mme Katarzyna ZERO, Mme Samira LAMOUCATAGH, Mme Saskia DE BUYST, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZI-MANSOR, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSCHUEREN

4.1.2. Arrêt du chauffage du 15/5 au 1/10 ?

Vote 1/2

4.1.2. Arrêt du chauffage du 15 mai au 1er octobre ?	Pour	3525	83,53%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	695	16,47%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4220	-	
	Abstention	1490	-	
	Absent	4290	-	
CONTRE	Mme Catherine LEBLOND, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme Emilia DZIEMIAN, Mme Ingrid FERYN, Mme Kathia Moors, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Mariya YURKIV, Mme Renata SMREZAK, Mr Jean HOLBRECHT, Mr-Mme Lucien- Leonia CLAES-MAHIEU			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Evgenia GHERMAN, Mme HEUSICOM, Mme Juana ALONSO-ESTALRICH, Mme Katarzyna ZERO, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Samira LAMOUCATAGH, Mme Saskia DE BUYST, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mr AUGUET-DEVOS, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme GUERROUJ-ALONSO, Mr-Mme Rachid - Hanane DAMZI-MANSOR, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VANDERSCHUEREN			

4.2. Consommation de l'eau privative

La consommation globale annuelle est de 14.094 m³.

La moyenne de consommation par habitant, à Bruxelles est de 35 m³.

Le nombre estimé d'occupants à Aurore XII est de 335.

Conclusion : 14.094 m³ : 335 habitants = 42 m³

La consommation d'eau d'Aurore XII est donc supérieure de (42/35 =) 20% à la moyenne bruxelloise.

Attention, il ne s'agit pas que du coût de l'eau pour consommation excessive. Le coût important est surtout celui du gaz pour chauffer l'eau !.

On n'a pas su, comme initialement souhaité, envoyer un coût « standard » par talon réponse, le plombier doit entrer dans chaque appartement avant de remettre offre

A savoir, Les propriétaires, souhaitant placer des compteurs, mais dont les conduites d'alimentation d'eau ont été murées, devront, à leurs propres frais, effectuer :

l'ouverture nécessaire au placement des compteurs,
ainsi que la fermeture à l'aide d'un regard (trappe).
Frais en sus : la location annuel du compteur de Techem

4.3. Réalisation Wattmatters, rappel : « placement dans (et sur) les parties communes les installations techniques (pompes à chaleur, cogénération, panneaux solaires, pièces diverses pour fonctionnement) pour les exploiter pendant 10 ans (contre rétribution par la Copropriété: 700 € TVAC/an pour maintenance par pompe à chaleur, 920 € TVAC/an pour maintenance photovoltaïque ; 17.300€ TVAC/an pour maintenance cogénération, +/- 2.500 €/an pour gestion de la Communauté, laissant (après ces paiements) à la Copropriété et aux occupants un bénéfice estimé de +/- 43.987 € TVAC/an) »

Information sur la mise en service de l'exploitation et des bénéfices attendus.

Informations données en assemblée. Et Informations encore à venir.

Mise en place de la Communauté d'énergie (électricité des panneaux solaires en faveur des appartements).

Informations encore à venir.

Détermination du coût de revente de l'électricité des panneaux solaires en faveur des privatifs (appartements)

Wattmatters nous écrit :

Partage d'énergie photovoltaïque.

Avec la Communauté d'énergie (nous devrions être prêts pour juin 2025), nous allons aussi partager l'électricité de la cogénération en sus de l'électricité des panneaux photovoltaïques. Soit un volume de 170 000 kWh d'électricité par an. Il restera un volume de 73 000 kWh/an revendus au réseau.

Pour le tarif, nous vous proposons d'appliquer le tarif social (23 c€ TVAC6%/kWh) MAIS d'y ajouter une « cotisation spéciale ACP » d'env. 10 c€ TVAC6%/kWh. Les occupants paieraient donc 33 c€/kWh (et non 23 c€/kWh), ce qui reste plus intéressant que Engie, Luminus ou Total (43 c€/kWh). Cette cotisation spéciale ACP est une manière de faire rentrer de l'argent dans les comptes de l'ACP (en réduisant le gain pour les occupants, par effet de vase communicant). Sur les 170 000 kWh/an qui pourraient être partagés avec les habitants à Aurore XII, cela donne un revenu récurrent de 17 000 €/an pour l'ACP (dont il faut enlever 6% de TVA). Les habitants, eux, gagnent ensemble 17 000 €/an sur leur achat d'électricité privative.

Attention, ces 2 montants sont déjà comptabilisés dans le gain de 43 987 €/an que vous reprenez dans votre convocation. La différence est qu'au lieu d'économiser 34 000 €/an (comme repris dans notre offre), les habitants vont économiser 17 000 €/an + l'ACP touche 17 000 € TVAC/an (variante que nous proposons dans ce mail). Au choix de l'ACP (qui peut aussi décider un autre montant pour cette cotisation spéciale ACP).

4.4 . Obligation de la tenue d'une comptabilité énergétique

Emettre un rapport détaillé de comptabilité énergétique est en effet une obligation légale à Bruxelles.

Le rapport permet d'aider les copropriétés à réduire leur consommation énergétique dans le temps en leur fournissant une information continue (chaque année = un rapport).

Rapport complet (chaudière commune supérieure à 500 kW de puissance) : 650€ HTVA

5. Situation financière de l'association des copropriétaires

5.1 Situation des fonds de roulement et de réserve (« Budget – frais courants et appels de fonds de réserve et en fonction de vos décisions»).

10002 - Fonds de roulement	61 356.96
160 - Fonds de réserve général	80 473.52
161 - Fonds réserve ascenseur	560.86
163 - Fonds réserve chauffage-sanitaire	120 801.87
164 - Fonds déménagements	4 550.00

L'assemblée peut toujours décider de l'utilisation de ces fonds de Réserve, de les attribuer à d'autres fins que celles initialement imaginées. Les moyens disponibles pour Travaux sont donc de 80473 € + 560 € + 120.801 € + 4.550 € = 206.384 €.

L'assemblée peut destiner ce fonds aux travaux jugés prioritaires*, sans oublier à moyen terme les autres travaux à réaliser – en prenant une marge de sécurité pour imprévus.

*toiture ou terrasses côté parking ou chaufferie ou revêtement parking ou ... ?

Respect du budget ?

Le budget 2022-2023 pour charges courantes était de 357.548 €.

Les dépenses courantes se sont élevées à 422.554€ (= total liste des dépenses : 503.734 € - dotation à la Réserve : 81.180 €)

Soit un dépassement du budget 2022-2023 de 65.006 €.

Cela principalement du fait que l'assemblée du 15/02/23 avait refusé de provisionner plus pour couvrir le supplément gaz, attendu et connu, vu la forte augmentation du coût du gaz.

Illustration :

Coût du gaz en 2021-2022 : 51.000 €

Coût du gaz en 2022-2023 : 103.700 €

Supplément gaz : 52.700 € expliquant en grande partie le dépassement du budget de 65.006 €.

Le budget 2023-2024 pour charges courantes était de 381.255€.

Les dépenses courantes se sont élevées à 465.867€ (= liste des dépenses : 506.457 € - dotation à la Réserve : 40.590 €)

Soit un dépassement du budget 2023-2024 de 84.612 €.

Coût du gaz en 2022-2023 : 103.700 €

Coût du gaz en 2023-2024 : 121.800 €

5.2. Rapport du Commissaire aux Comptes, Madame Ponce Vega assistée par Monsieur Adnan Munir

5.3. Approbation des comptes de l'association du 1/12/23 au 30/11/24

Vote ½

5.3. Approbation des comptes de l'association du 01/12/23 au 30/11/24 ?	Pour	4615	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4615	-	
	Abstention	745	-	
	Absent	4640	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Mme Catherine LEBLOND, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Gisèle MOREAU, Mme HEUSICOM, Mme Pascale FRANS, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme VINETTE			

5.4. Vos nouvelles provisions globales en vue de minimiser le risque de devoir payer un supplément lors du décompte annuel ?

Vos provisions actuelles ci-dessous permettent la dotation à la Réserve de 40.590 € et les provisions pour (couvrir en partie) les charges courantes.

* Selon la loi, il faut au moins 5% du budget courant en dotation à la Réserve, soit 465.867 € x 0.05 = 23.293 € (sauf si 4/5ème de votes en défaveur de la dotation obligatoire).

Quotité sur 1000	Votre provision ACTUELLE trimestrielle
3	352,76
3,5	411,55

4	470,35
4,5	529,14
5	587,94
5,5	646,73
6	705,52
6,5	764,32
7	823,11
7,5	881,90
8	940,70

On se risque à une comparaison, en 2013 (voir tableau ci-dessous, les provisions appelées en 2013)
 Index dec 2024/ dec 2013 133.73/100.41 soit 33% de plus

	Quotités	Appels (€)	
Provisions	0,005	95861	479,31
Réserve Asc.	0,005	3333	16,67
Réserve	0,005	5000	25
			520,97
Provisions	0,0065	95861	623,1
Réserve Asc.	0,0065	3333	21,66
Réserve	0,0065	5000	32,5
			677,26
Provisions	0,008	95861	766,89
Réserve Asc.	0,008	3333	26,66
Réserve	0,008	5000	40
			833,55

Si on indexe les provisions de 2013/2024

Appt 5/10000ème : $520.97 \times 1.33 = 692,89$ € contre 587.94 € en 2024

Appt 6.5/10000ème : $677.26 \times 1.33 = 900.75$ € contre 764.32 € en 2024

Appt 8/10000ème : $833.55 \times 1.33 = 1108.62$ € contre 940.70 € en 2024

Conclusions :

Dépassement du budget courant car on appelle moins de provisions qu'en 2013, et de plus, de vos provisions totales, une plus grande partie va pour le Fonds de Réserve au lieu de servir à payer vos charges courantes.

En effet, en 2013, la dotation annuelle à la Réserve était de $4 \times 5000 \text{ €} \times 1.33 = 26.600$ € contre 40.590 € aujourd'hui. Cette dotation à la Réserve reste votre choix, mais elle a augmenté pour tenter de répondre au bâtiment « vieillissant ».

A savoir, nous ne proposons pas d'augmenter les provisions (même si dépassement prévisible du budget) pour garder l'objectif de le respecter.

5.4.1. Accord pour le maintien des provisions globales trimestrielles actuelles incluant la dotation actuelle à la Réserve : 40.590 € ? Vote ½

OU

5.4.2. Accord pour le maintien des provisions globales trimestrielles actuelles incluant la dotation à la Réserve : 23.293 € (permettant dépassement budget courant moindre) ? Vote 1/2

5.4.1. et 5.4.2 Accord pour le maintien des provisions globales trimestrielles actuelles incluant la dotation actuelle à la Réserve, soit :	A. Maintien de la dotation actuelle au fonds de réserve (40.590€/an) ?	3615	71,23%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Diminution de la dotation au fonds de réserve (dotation annuelle de 23.293€)	1035	20,39%	La majorité a été obtenue
	C. abstention	425	8,37%	

A. Maintien de la dotation actuelle au fonds de réserve (40.590€/an) ?	Mme Mireille VINCENT, Mme HALLEMANS, Mme Mariya YURKIV, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr-Mme Lucien- Leonia CLAES-MAHIEU, Mme Isis GUNZBURGER, Mr AUGUET-DEVOS, Mme Kathia Moors, Mme Monique VALKE, Mme Saskia DE BUYST, Mme T'SJOEN, Mme HEUSICOM, Mme Lindsey KIRK, Mr Jean HOLBRECHT, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME, Mme Emilia DZIEMIAN, Mr-Mme SCHRAM-DESCHAMPS, Mme Catherine LEBLOND, Mme Iwona Maria LAWRESZUK, Mme Emilie CREMER, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Terry NKELE, Mme Latifa Benaye Harrak, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Rashid UR, Mr Maxime SERVAIS, Mme Patricia JUNGERS, Mr-Mme SPAENS-LEMAIRE, Mme Véronique CHITRY, Mme Jacqueline BRASSEUR, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mme Pascale FRANS, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mr Renato MORANDINI, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Veronique HAVAUX, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Adnan Munir, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr HAYAT, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mme Juana Ponce Vega, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mme Gisèle MOREAU
B. Diminution de la dotation au fonds de réserve (dotation annuelle de 23.293€)	Mme Candida SADORNIL, Mr-Mme VANDERSMISSENS, Mr Marc VANDERSMISSEN, Mr BOYDENS, Mme GEEROMS, Mr Giuseppe GIUELE, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr et Mme Nouredine - Atika Machghoul - Titane, Mr Mathieu FASTENACKELS, Succession Jean-Claude BOURDINON, Mr Loic LE PENNEC, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mme Ingrid FERYN, Mme Renata SMRECKZAK, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK
C. Abstention	Mr Jean-Marc HERPERS, Mr-Mme VINETTE, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr UNAL - DEMIR, Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN
ABSTENTION	Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr et Mme Brahim - Latifa Oufaaiz - Bijji, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert

6. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

6.1. Mise en place de limiteur de hauteur à l'entrée et à la sortie du parking, pour interdire l'accès aux camionnettes ? Vote 2/3

A court terme (c'est-à-dire dès que les finances le permettront)

6.1. Mise en place de limiteur de hauteur à l'entrée et à la sortie du parking, pour interdire l'accès aux camionnettes ?	Pour	4100	92,45%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	335	7,55%	
	Voix exprimées	4435	-	La résolution est acceptée
	Abstention	635	-	
	Absent	4930	-	
CONTRE	Mme Saskia DE BUYST, Mme Veronique HAVAUX, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme GALAND-MERTENS			
ABSTENTION	Mme Evgenia GHERMAN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Pascale FRANS, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Maxime SERVAIS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Succession Jean-Claude BOURDINON			

6.2. Rénovation & isolation de la toiture principale (hors toiture de l'étage technique), quand les primes seront à nouveau disponibles ? Réparation des bords de corniche béton de l'étage technique en sus

6.2. Rénovation & isolation de la toiture principale (hors toiture de l'étage technique), quand les primes seront à nouveau disponibles ? Réparation des bords de corniche béton de l'étage technique en sus Accord sur les travaux ?	Pour	3425	85,31%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	590	14,69%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4015	-	
	Abstention	1055	-	
	Absent	4930	-	
CONTRE	Mme Emilie CREMER, Mme GEEROMS, Mme Lindsey KIRK, Mme Saskia DE BUYST, Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert			
ABSTENTION	Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Pascale FRANS, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Véronique CHITRY, Mr AUGUET-DEVOS, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Loic LE PENNEC, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Terry NKELE, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM			

6.2.1. Choix de l'entrepreneur ?

Vote 1/2

ARB : installation chantier & toit : 165.701 € TVAC hors réparation béton corniches étage technique ECOBA, TECTUM Mise au vote du budget maximal de 165.000€

Travaux réfection toiture et isolation : montant budgétaire de 165.000€ max.	Pour	3390	94,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	195	5,44%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3585	-	
	Abstention	1470	-	
	Absent	4945	-	
CONTRE	Mr et Mme Noureddine - Atika Machghoul - Titane, Mr et Mme TIZAOUI - OUREIMCHI, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN, Mme GEEROMS, Mme Katarzyna ZERO, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Lindsey KIRK, Mme Patricia JUNGERS, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Véronique CHITRY, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Terry NKELE, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM			

Financement par la Réserve globale : approuvé à l'unanimité

6.2.3. Encaissement des primes au fonds de réserve ?

Vote 1/2

6.2.3. Encaissement des primes au fonds de réserve ?	Pour	5055	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5055	-	

	Abstention	0	-	
	Absent	4945	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

6.2.4. **Surveillance du chantier donné à un architecte : +/- 16% du coût du chantier hors tva 21 %** Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.3. **Rénovation des trois colonnes des doubles terrasses (façade côté parking), dès après réalisation de la Toiture cf. 6.2. et commande de ces travaux que si et quand les primes Toiture seront encaissées**

Travaux importants pour arrêter la dégradation des fers à béton

Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.3.1. **Choix de l'entrepreneur ?** Autres offres en attente de réception.

Voir offre sur Mysyndic : ARB : 171.827 € TVAC (hors installation chantier qu'on souhaiterait = à 0 € si on obtient l'accord d'ARB et de la Copropriété de laisser la tour d'accès (échafaudage limité) entre les deux opérations 1) toiture, 2) terrasses. Même raisonnement pour entrepreneur si ARB n'est pas choisi pour la toiture.

Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.3.2. **Accord de la Copropriété de « subir » tour d'accès pendant des mois, en attente ?**

Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.3.3. **Financement par les primes toiture et solde par la Réserve globale ?**

Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.3.4. **Surveillance du chantier donné à un architecte : +/- 16% du coût du chantier hors tva 21 %** Point non soumis au vote, donc aucune décision prise.

6.4. **Travaux pour éviter flaquer (principale) de la voie carrossable, entrée côté parking**

Offre de HOTTAT (voir Mysyndic) : 4.240 € TVAC

Vote 2/3

6.4. Travaux pour éviter flaquer (principale) de la voie carrossable, entrée côté parking Offre de HOTTAT : 4.240 € TVAC	Pour	3365	93,47%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	235	6,53%	
	Voix exprimées	3600	-	La résolution est acceptée
	Abstention	1455	-	
	Absent	4945	-	

CONTRE Mme GEEROMS, Mme Rita DALLA VALERIA, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr-Mme FAYSAL-LIPI

ABSTENTION Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ingrid FERYN, Mme Katarzyna ZERO, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Lindsey KIRK, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mr AUGUET-DEVOS, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Terry NKELE, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN

Financement par la Réserve globale ?

Vote 1/2

6.4. Financement par la Réserve globale ?	Pour	4845	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4845	-	
	Abstention	0	-	

	Absent	5155	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

6.5. **Réparation des dalles du parking (opération non durable)**

A réaliser après placement limitateur de hauteur ?

Offre de Batiden pour 80 dalles (voir Mysyndic) : 7049 € TVAC

Vote 2/3

6.5. Réparation des dalles du parking (opération non durable) A réaliser après placement limitateur de hauteur ? Offre de Batiden pour 80 dalles: 7049 € TVAC	Pour	1585	55,52%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	1270	44,48%	
	Voix exprimées	2855	-	La résolution est rejetée
	Abstention	1990	-	
	Absent	5155	-	
CONTRE	Adnan Munir, Mme Candida SADORNIL, Mme Daphné DA LUZ DE SOUSA, Mme GEEROMS, Mme HALLEMANS, Mme Juana Ponce Vega, Mme Kathia Moors, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Mireille VINCENT, Mme Rita DALLA VALERIA, Mme Saskia DE BUYST, Mme Véronique CHITRY, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr Francois DE BRACKELAERE, Mr HAYAT, Mr-Mme BASSIAUX-MANGA, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme GALAND-MERTENS, Mr-Mme Nora BEN ALLA, Mr-Mme Willy-Dominique DE PAUW-WIAME			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Emilie SCHMITZ, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Gisèle MOREAU, Mme Ingrid FERYN, Mme Isis GUNZBURGER, Mme Katarzyna ZERO, Mme Latifa IBNOU EL MOUBARAK, Mme Lindsey KIRK, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Giuseppe INTOCI-BUCCHERI, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr Raymond SALSAC-LIBERT, Mr Terry NKELE, Mr UNAL - DEMIR, Mr-Mme Adzo AFANDI-VAIDA, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN			

A moyen ou long terme (c'est-à-dire dès que les finances le permettront)

6.6. **Rénovation durable du sol des allées centrales du parking, par autre revêtement (klinkers, béton, asphalte, ...)**

6.7. **Pour mémoire**

- Observation/réaction fissures murs en caves (« témoin » plâtre réalisé)

7. **Action groupée remplacement vannes radiateurs & vannes d'arrêt alimentation d'eau**

8. **Gestion des sinistres**

L'accès dans les appartements est essentiel :

pour pouvoir intervenir vite et limiter donc les dégâts,

pour pouvoir rechercher la cause de la fuite,

pour éviter des frais inutiles et pertes de temps (quand le plombier se déplace « pour rien », quand on demande l'accès à plusieurs étages pour les recherches, mais pas accès partout, il faut recommencer et déranger à nouveau ceux qui étaient pourtant présents),

Règle de base : on ne peut entrer sans l'accord de l'occupant.

Nous demandons à tous les propriétaires (qui le demanderont à leurs locataires) de remettre au syndic ou à la concierge

Soit un document * signé par l'occupant nous autorisant à entrer sans sa présence, (si urgence)

En plus de ce document, remettre une clé au syndic ou aux membres du Conseil de Copropriété.

OU au minimum donner des n° de gsm de l'occupant ou d'un proche de l'occupant qui viendra rapidement à la demande du syndic.

* Document à signer disponible chez le syndic. Merci beaucoup.

9. Etat des paliers communs aux étages

Que tout propriétaire d'un palier qui ne parvient pas à obtenir l'accord de ses propriétaires voisins et qui souhaite un rafraichissement de son palier contacte le syndic, qui l'aidera au mieux pour obtenir les accords d'au moins 3 propriétaires sur 4, permettant ainsi les travaux.

10. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

Les membres actuels se présentent à nouveau :

Madame T'Sjoen (propriétaire à l'aile C), Madame Ponce Vega (propriétaire à l'aile B) et Monsieur Tizaoui (propriétaire de l'aile A).

Règle appliquée au sein de la Copropriété : Seul un ou une Copropriétaire occupant un appartement dans l'immeuble peut faire partie du Conseil de Copropriété.

Résultat des votes :

10. Décharge au conseil	Pour	3155	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3155	-	
	Abstention	1625	-	
	Absent	5220	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ingrid FERYN, Mme Katarzyna ZERO, Mme Latifa Benaye Harrak, Mme Lindsey KIRK, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRECZAK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Succession Jean-Claude BOURDINON			
10.B. Reconduction des membres actuels	Pour	4600	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4600	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	5400	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

11. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

Monsieur Adnan Munir se propose à la fonction.

Vote 1/2

11. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes	Pour	3100	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	

Monsieur Adnan Munir se propose à la fonction.	Voix exprimées	3100	-	La résolution est acceptée
	Abstention	1680	-	
	Absent	5220	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ingrid FERYN, Mme Katarzyna ZERO, Mme Lindsey KIRK, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRE CZAK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr et Mme Dirk & Alena MOT - AGA, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Jean-Claude BOURDINON, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM, Mr-Mme YAGCIOGLU-OZAN, Succession Jean-Claude BOURDINON			
Décharge au syndic	Pour	2585	97,18%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	75	2,82%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	2660	-	
	Abstention	1940	-	
	Absent	5400	-	
CONTRE	Mme Latifa Benaye Harrak			
ABSTENTION	Mme Adèle MADENGE NYOTA, Mme Betsy WALLEM, Mme Biljana RADOJLOVIC, Mme Emilie CREMER, Mme Evgenia GHERMAN, Mme Ingrid FERYN, Mme Katarzyna ZERO, Mme Lindsey KIRK, Mme Pascale FRANS, Mme Patricia JUNGERS, Mme Renata SMRE CZAK, Mme Sandra Cristina Felix Soares De Santos, Mme Saskia DE BUYST, Mme SOPIE TCHATCHOUANG, Mme Veronique HAVAUX, Mme Zivadinka ZIVKOVIC, Mr AUGUET-DEVOS, Mr BOYDENS, Mr et Mme SOUSA VAZ d'ALMEIDA - LODI DJESA, Mr Henri VERHEYLEWEGEN, Mr Jean-Marc HERPERS, Mr Jean-Pierre MOUREAUX, Mr Mathieu FASTENACKELS, Mr Maxime SERVAIS, Mr Miodrag RADOJLOVIC, Mr-Mme BEKAERT -Philip Beeckaert, Mr-Mme FAYSAL-LIPI, Mr-Mme Kapinga BUZAYI-DINGANGA, Mr-Mme SONDRON-MARICQ, Mr-Mme TCHIMOU-MOKAM			

12. Règlement général sur la protection des données (RGPD) et sécurité (vision des caméras)

12.1. Accord à donner au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires/ Avocats, comptables, hommes de métier...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...).

12.1. Règlement général sur la protection des données (RGPD) : Accord à donner au syndic pour le traitement des données personnelles	Pour	4780	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4780	-	

destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales.	Abstention	0	-	
	Absent	5220	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

12.2. La loi du 2 octobre 2017 en Belgique est relative à la sécurité privée et particulière, et elle encadre l'exercice des activités liées à la sécurité, comme la surveillance privée, la gestion des gardes de sécurité, ou encore l'utilisation de systèmes de vidéosurveillance par des opérateurs privés. Cette loi vise à mieux structurer et réguler le secteur de la sécurité privée en Belgique, tout en garantissant la protection des droits des citoyens. Elle impose des conditions strictes aux entreprises et aux individus qui souhaitent exercer dans ce domaine, notamment :

Autorisation et contrôle : Les entreprises de sécurité privée doivent être agréées et suivre des règles précises pour garantir que leurs services respectent les normes en matière de sécurité publique et de protection des droits des citoyens. De plus, les personnes travaillant dans ce secteur doivent être formées et habilitées.

Vidéosurveillance : La loi régule également l'utilisation des systèmes de vidéosurveillance, en exigeant que ceux-ci soient utilisés dans le respect de la vie privée des individus. Par exemple, les images collectées doivent être conservées pendant un temps limité et ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été enregistrées.

Protection des données personnelles : La loi intègre également des règles liées à la protection des données personnelles, en conformité avec le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), ce qui signifie que l'utilisation de technologies comme la vidéosurveillance doit respecter les principes de transparence, d'équité et de proportionnalité.

Accréditation et responsabilités : Les prestataires de services de sécurité privée, ainsi que leurs employés, sont soumis à des contrôles et à des vérifications régulières pour garantir que leurs pratiques sont conformes à la loi.

L'article 9 de la loi belge du 21 mars 2007 sur la surveillance par caméra (aussi appelée "loi sur la vidéosurveillance") régule l'utilisation des systèmes de vidéosurveillance en Belgique, en veillant à la protection de la vie privée des individus.

Plus spécifiquement, cet article concerne les conditions dans lesquelles des caméras peuvent être installées et utilisées pour filmer dans les lieux accessibles au public. Il stipule que l'usage de ces caméras doit être proportionnel, nécessaire et ne pas porter atteinte à la vie privée des personnes.

Quelques points importants de cet article incluent :

La nécessité de signaler clairement la présence de caméras (par des panneaux visibles, par exemple). La détermination du but pour lequel les caméras sont installées (sécurité, prévention des infractions, etc.). Les modalités d'accès aux images (qui peut y avoir accès et dans quel cadre), ainsi que la durée de conservation des enregistrements, qui est limitée à un certain temps.

Informations sur les champs de vision des caméras.

Accord de confier la vision des caméras en temps réels à (personnes à déterminer par l'assemblée) aux condition du respect strict du devoir de discrétion et tenant compte des lois ?

12.2. Visionnage des images des caméras de surveillance: Accord de confier la vision des caméras en temps réels à Mme Ponce Vega aux condition du respect strict du devoir de discrétion et tenant compte des lois	Pour	4600	100,00 %	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4600	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	5400	-	

CONTRE	-
ABSTENTION	-

13. Point ouvert pour respect du règlement d'ordre intérieur et pour tout éventuel trouble voisinage, poubelles, ...

Rappels

L'ascenseur n'est pas un monte-charge. En cas d'utilisation de l'ascenseur pour des travaux (sacs de carrelage, ...), déménagement, manipulation de châssis, et tout acte du même ordre, le règlement prévoit l'astreinte de 350 € + la prise en charge des frais ou de la casse.

Interdiction de monter vélo, trottinette dans l'ascenseur.

En cas de dépôt sauvage : astreinte de 150 € à charge du contrevenant

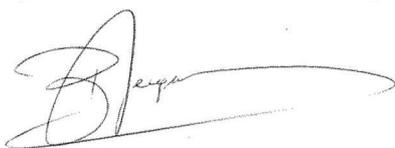
En cas de stationnement aux abords du bâtiment, sur les voies carrossables : 50 € à charge du contrevenant

Chien. Il y a des déjections devant les entrées, dans les rampes d'accès. Il faut les ramasser dans des sacs adéquats sous peine d'amende (règlement communal).

Tout propriétaire louant son bien doit annexer au bail le règlement d'ordre intérieur qu'il doit faire signer son locataire pour accord.

14. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci

Pour une raison de facilité de lecture, le procès-verbal rédigé en assemblée est ici dactylographié. Ce procès-verbal est en tout point similaire à son original qui est consigné en notre agence. La séance est levée vers 22h00. En vous remerciant pour la confiance témoignée, en restant à votre disposition, recevez, chers Copropriétaires, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



B. Jacquain
Assistante



D. Waegenar
Syndic