

**CAP SUD - CS SYNDIC sprl**  
**Jennifer WAGNIER - agréée IPI 502.641**

Place Emile de Lalieux 1  
1400 NIVELLES

Tél. : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

**Résidence Le Stade**  
Rue des Croix de Feu 1-3  
7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

**Résidence LE STADE**  
**Assemblée Générale**  
**du 24 Avril 2023 à 18h30 - accueil à 18h00**  
au café "Le Malibu"  
situé place Jules Mansart 10 à 7100 La Louvière

### **Procès-verbal des décisions**

#### **ASSEMBLEE**

Président de l'Assemblée      Monsieur Alain Smets  
Secrétaire de l'Assemblée      Madame Emilie Descamps

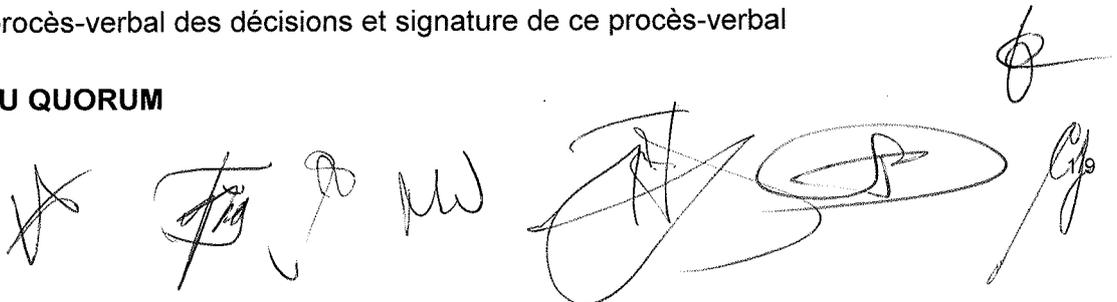
#### **CONSEIL DE COPROPRIETE**

Membre      Alvin Br-Licata P  
Membre      Vanherreweghen Michèle  
Membre      Iannello Muriel  
Vérificateur aux comptes      Grege Françoise  
Vérificateur aux comptes      CAUFRIEZ Michel  
Syndic      CAP SUD - CS SYNDIC sprl

#### **ORDRE DU JOUR**

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
- 4 Comptes au 31 décembre 2022
- 5 Décharges
- 6 Elections
- 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 8 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 9 Demandes des copropriétaires
- 10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
- 11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

#### **VERIFICATION DU QUORUM**



Handwritten signatures of the board members and secretary, including a signature in a circle and another with a flourish.

Sont présents : 25 copropriétaires représentant ensemble 397036 quotités sur 1000000 (39.70 %)  
Sont représentés : 10 copropriétaires représentant ensemble 180359 quotités sur 1000000 (18.04 %)  
Soit au total : 35 copropriétaires représentant ensemble 577395 quotités sur 1000000 (57.74 %)  
Sont absents : 33 copropriétaires représentant ensemble 422605 quotités sur 1000000 (42.26 %)

## **DELIBERATIONS**

### **1 Constitution du bureau**

#### **1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.**

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

**L'assemblée désigne Mr Alain Smets à l'unanimité à main levée.**

#### **1.B. Désignation du secrétaire de la réunion**

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

**L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.**

### **2 Vérification du quorum**

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

**Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.**

### **3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic**

#### **3.A. Rapport du Conseil de Copropriété**

La loi impose au Conseil de Copropriété de faire rapport à l'assemblée générale sur sa mission 1 fois par an .

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### **3.B. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG**

- Mise en conformité des ascenseurs

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### **3.C. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG**

Le syndic informe qu'il n'y a pas de travaux non réalisés suite à la dernière assemblée générale

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### **3.CA. Dossier des travaux de la chaufferie**

Suivi du dossier

*Le syndic informe qu'une réception provisoire a été effectuée avec un expert et tous les points ont été levés.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote .**

#### **3.CB. Dossier des travaux des balcons**

Suivi du dossier en présence de l'Architecte "ARTY" et de Monsieur Delmoitié représentant l'entreprise "MONNAIE".

Le syndic peut déjà à cet effet informer l'assemblée que certaines vitres de séparations des balcons sont fendues ou dans un état très avancés (avant démontage). Monnaie remettra une offre de prix pour le remplacement de ces vitres .

Au démontage des balcons il apparaît également que les tranches de balcons sont fortement abîmées et qu'il y a lieu de les refaire . Monsieur Delmoitié apportera des explications lors de l'assemblée Un ajustement du budget sera présenté lors de l'assemblée et l'assemblée devra se prononcer .



2/9

*Le syndic informer qu'une offre de prix n'a pas pu être donnée car le sondage s'est terminé le jour de l'assemblée générale et le prix n'a pu être calculé*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **3.CC. Travaux balcons**

La société chargée des travaux nous informe qu'il y a un supplément car il faut réaliser un travail supplémentaire aux tranches des balcons.

Il faudra effectuer:

- le décapage mécanique complet de l'ancien cimentage, y compris toutes les évacuations
- le cimentage en 2 passes au mortier MasterEmaco N5100FC

Le montant de ces travaux s'élève à 9188,08€ TVAC  
Il est proposé à l'assemblée d'accepter la proposition

*Suite aux informations données par Monnaie au point 3CB, ce supplément est reporté.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **3.D. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs**

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **3.E. Sinistres réglés ou en cours de règlement**

2022.03, dégât des eaux de l'appart 2BD vers 1BD, cause réparée, remise en état planifiée

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **3.F. Situation des litiges en cours**

- Dossier Mersiev pour charges impayées : Un dossier de saisie immobilière est en cours afin de pouvoir récupérer les sommes dues.

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **3.G. Rapport des contrats de fourniture**

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.

L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

- Proposition de donner mandat au CDC et au syndic pour faire une mise en concurrence du contrat de KONE et au besoin de signer avec un nouveau prestataire . Le contrat actuel est un contrat omnium pour un montant 18.736€ tvac / an et pour les 4 ascenseurs.

*Le syndic informe qu'il a pu négocier le contrat de l'ascensoriste. le contrat est passé pour un montant de 13 318,62€ TVAC au lieu de 18 739,12€ TVAC.*

*Ce qui fait une économie de 5 420,5€ TVAC (montant avec l'indexation pour 2023) (en 2022, la copropriété a payé 16958,8€ TVAC )*

**L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de KONE.**

### **3.H. Demandes ou observations relatives aux parties communes.**

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.  
Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

## **4 Comptes au 31 décembre 2022**

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).

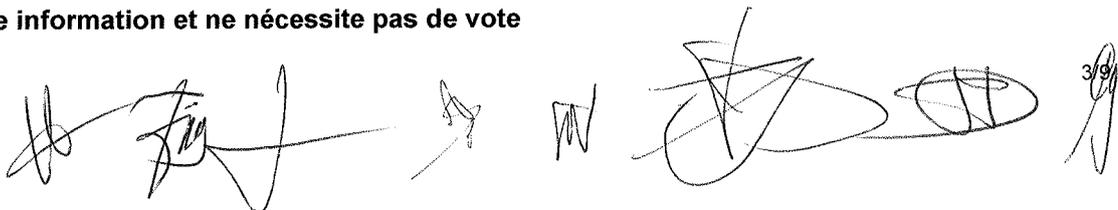
*Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.*

*Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 230.009,03€.*

*Les provisions réclamées se sont élevées à 269.999,44€.*

*Il s'ensuit un solde positif de 39.990,61€.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**



#### 4.A. Rapport du Vérificateur aux Comptes

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### 4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2022

Mise au vote de l'approbation des comptes.

**L'assemblée approuve les comptes à la majorité à main levée.**

**Abstention: Mr Staumont et Mr Charlez**

#### 4.C. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

**L'assemblée approuve le budget à la majorité à main levée.**

**Contre: Mr Charlez et Mr Staumont**

**Abstention: Mr Denayer, Mme Grege, Mme Gauthier, Mr Utri, Mr Beugnies, Mr Hottois**

#### 4.D. Montant des charges provisionnelles

Vu l'augmentation des énergies et du coût de la vie de manière générale, il sera proposé en Assemblée d'une possible augmentation des provisions trimestrielles afin de ne pas être en déficit fin d'année.

*Proposition de maintenir l'appel trimestriel pour les charges courantes à 77.000€ pour les 4 prochains trimestres.*

**La proposition est acceptée à la majorité à main levée.**

**Contre: Mme Godeau**

### 5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des évènements connus par les copropriétaires.

#### 5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

**L'assemblée accorde la décharge à la majorité à main levée.**

**Contre: Mr Staumont**

#### 5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

#### 5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

**A la question 1A : L'assemblée donne t'elle décharge au syndic ?**

**La réponse est :**

**Résultats des votes : (1A)**

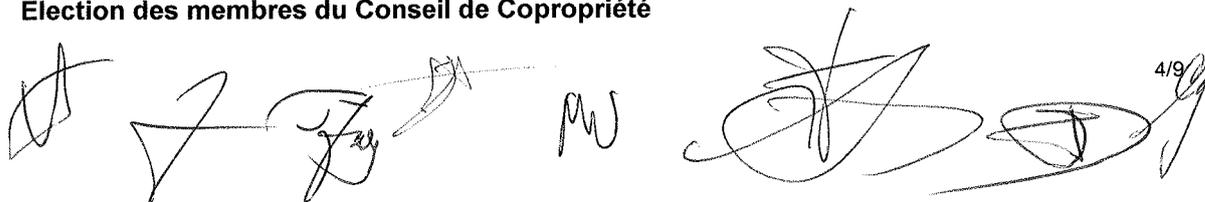
**OUI : 427889 (85.43%)    NON : 72965 (14.57%)    Abstentions : 54128    Nuls : 0**

**Votes NON :    Charlez Miguel(22513) - POINT Raphaël(18546) - DELPLACE Pierre(17067) - STAUMONT Jean-Pierre(14839)**

**Abstentions :    Pietquin-Hermant(14139) - Voituren Danielle(14039) - UTRI Henri(11911) - AUDAIN - DEMARETS(14039)**

### 6 Elections

#### 6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété



Handwritten signatures of the members of the Board of Copropriété. There are approximately 10 distinct signatures in black ink, some overlapping. A small '4/9' is written in the top right corner of the signature area.

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation.  
Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Nouvelle loi :

- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.

Se présentent:

- Mme Vanherreweghen
- Mme Iannello
- Mr Licata

**L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à l'unanimité d'élire Mme Vanherreweghen**

**L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à la majorité de ne pas élire Mme Iannello**  
**Abstention: Mr Denayer, Mr Delplace, Mr Viola, Mr Wattiaux et Mme Milioto**  
**Pour: Mme Vanherreweghen**

**L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à la majorité d'élire Mr Licata**  
**Contre: Mr Utri et Mme Buffart**

**Abstention: Mr Charlez, Mme Voituron, Mr Viola, Mr Antionoro, Mr Denayer, Mr Staumont, Mr Pietquien, Mr Point et Mr Delplace**

#### 6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.

Se présente:

- Mme Grege
- Mr Caufriez

**L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'élire Mme Grege et Mr Caufriez**

#### 6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.

Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours.

Chaque propriétaire peut présenter une ou plusieurs offres provenant d'autres syndicats. Toutes les offres doivent être communiquées à tous les copropriétaires avant l'assemblée.

Mise au vote du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

**A la question 1B : L'assemblée accepte-t-elle de réélire CAP-SUD pour une année supplémentaire et cela jusqu'à l'assemblée statutaire de 2024 ?**

La réponse est :

#### Résultats des votes : (1B)

OUI : 439800 (86.51%)    NON : 68558 (13.49%)    Abstentions : 28078    Nuls : 0

Votes NON :    Pietquin-Hermant(14139) - STAUMONT Jean-Pierre(14839) - DELPLACE Pierre(17067) - Charlez Miguel(22513)

Abstentions :    AUDAIN - DEMARETS(14039) - Voituron Danielle(14039)

## 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur

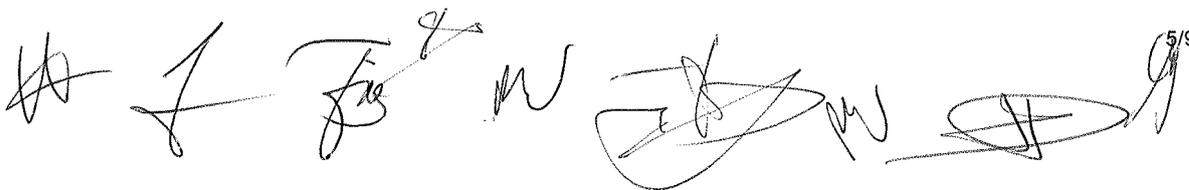
#### 7.A. Demande de Monsieur Delplace

Peut-on ajouter des volets (devant et derrière) afin d'améliorer l'isolation et dont le coffre est apparent ? Il y a bien des appareils airco .

*Le syndic informe que le placement des volets à l'arrière du bâtiment est déjà autorisé.*

**L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter le placement de volets à l'avant du bâtiment aux mêmes conditions de l'arrière.**

#### 7.B. Demande de Madame Buffart



Voiture électrique :

Certains parkings de Bruxelles n'accepte pas les voitures électriques car leurs câbles intérieurs prennent facilement feu.

Qu'en est-il en Wallonie et plus précisément pour l'immeuble "LE STADE".

**Il est proposé d'ajouter au R.O.I le fait d'attendre qu'une législation Régionale et ou Fédérale soit d'application avant de statuer sur le fait de donner l'autorisation de placement de bornes de recharge pour voitures électriques . Ce placement devra obligatoirement faire objet d'une demande à l'assemblée générale.**

**Abstention : Madame Buffart et Madame Maffei**

## **8 Contrats à signer et travaux à réaliser**

- Proposition du CDC de procéder au remplacement des caniveaux se trouvant devant les portes de garage et procéder à la réparation des dalles endommagées.

*Proposition faite par la société ABDF CONSTRUCTION pour un montant de 6148€ TVAC*

**Ce point est reporté à une AG ultérieure**

## **9 Demandes des copropriétaires**

### **9.A. Demandes de Monsieur Smets**

#### **9.AA. Gestion du fond de réserve**

Le fonds de réserve est, me semble t-il, un fonds servant à faire face à des réparations soudaines et importantes. Dans le cas de notre résidence, chaque année il est épuisé, c'est un puits sans fonds. En fin d'année, son montant est très peu élevé car a déjà été utilisé en cours d'année. Il serait intéressant de le bloquer continuellement de façon à ce que nos versements trimestriels atteignent un montant appréciable de l'ordre de 50.000€ par exemple. Ce montant bloqué permettra en cas de réparation urgente coûteuse et d'un montant élevé d'y faire face et ainsi d'éviter de solliciter subitement les propriétaires.

Question :

Pourriez-vous autoriser que les versements effectués pour le fonds de réservé soient bloqués jusqu'à ce qu'il atteigne un montant de 50.000€ ?

*Le syndic informe qu'il n'est pas possible de bloquer une somme d'argent sur le fond de réserve. L'argent qui a été pris dans le fond de réserve est justement pour financer les gros travaux de la copropriété (chaufferie, réfection des balcons,..) et finance certains travaux décidé en assemblée générale.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### **9.AB. Plombier en cas d'urgence**

Notre plombier, Monsieur Vandiest, est certes un bon plombier mais se montre souvent peu disponible et notamment quand le travail est urgent ( fuite d'eau).

Question :

Serait-il possible de rechercher un deuxième plombier pour y faire appel pour nous les copropriétaires quand notre plombier habituel n'est pas disponible ?

*Le syndic se renseignera sur des nouveaux plombiers afin de mettre le plombier actuelle en concurrence.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

### **9.B. Demandes de Monsieur Licata**

#### **9.BA. Bibliothèque échange**

je propose la mise en place d'une "bibliothèque échange" dans les 2 halls d'entrée. Il suffit d'installer un meuble bibliothèque dans les halls d'entrée où chacun pourrait y déposer ou reprendre des livres.

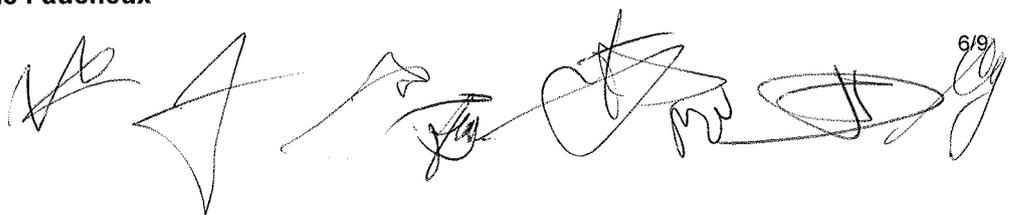
Le prix des meubles bibliothèque chez IKEA par exemple est de 39.90 à 59.90€ pièce ----> investissement de 120€ maximum.

Mr Licata se propose de s'en occuper 1 fois / semaine et il ira acheter les armoires et de les monter.

**L'assemblée décide dans un vote à main levée à la majorité de refuser de la proposition pour un montant maximum de 120€**

**Abstention : Mesdames Godeau - Grege - Gauthier- Viola**

**Pour : Madame Faucheux**



6/9

**9.BB. Permanence au sein de l'immeuble**

Ne serait-il pas opportun d'organiser une permanence au sein de l'immeuble 1 X / trimestre par exemple et ensuite faire un compte rendu au syndic ?

Le syndic peut déjà informer que celui-ci organisait des permanences régulières à l'immeuble, mais que suite au COVID-19 celles-ci ont été mises en stand-by et reprendront dès le mois de septembre 2023 à raison de 1x par trimestre .

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**9.C. Demandes de Monsieur Charlez**

**9.CA. Parking arrière du bâtiment**

Quid de la disponibilité des places de parking à l'arrière du bâtiment pendant la durée des travaux ? Lors de la dernière AG, j'avais posé la question de l'accessibilité des places de parking à l'arrière du bâtiment lors des travaux.

Lors de cette même Ag, le Syndic Cap Sud n'avait pas de réponse et ne ce n'était pas posé la question mais a proposé de questionner le maître d'ouvrage et de nous revenir rapidement.

Jusqu'au 24/02/23 pas de réponse, pas de signe de vie....

Dans le courrier envoyé aux propriétaires le 24/02, nous avons enfin une réponse partielle mais pas positive ni encourageante.

A savoir que les parkings pour des questions de sécurité mais également pour des raisons de logistique pour la société qui réalise des travaux seraient inaccessibles pendant TOUTE la durée des travaux.

Vous vous proposez de contacter la ville de La Louvière afin de « privatiser » une partie des places de parking communales autour de notre immeuble...

En date du 22/03/23, nous n'avons toujours pas de réponse...

Avez-vous questionné la ville, quelle est la réponse et pensez vous réellement que la ville va accepter votre solution sans autre contrepartie ?

De plus aux abords de notre immeuble, les places de parking communale sont réservées pour le chantier, ce qui limite encore l'accès au parking pour les propriétaires, locataires et visiteurs de notre bloc. Le

problème du parking est général comme vécu en journée depuis les 15 premiers jours de chantier.

Avez-vous pris contact avec les autres Syndics des immeubles voisins afin de trouver une situation

Win-Win temporaire, ils vont eux aussi prochainement rencontrer ce type de difficultés et nous pourrions tous y gagner....

En conclusion, ma question est : que prévoyez-vous exactement pour cette problématique et qu'avez-vous réellement effectué comme démarche ?

*Monsieur Charlez informe que le syndic n'a pas répondu à cette question depuis un an . Il informe que le syndic n'a rien entamé comme démarche pour que les propriétaires des parkings (privatives) puissent se stationner .*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**9.CB. Curage des colonnes**

Quid de la suite concernant la société qui a « débouché » partiellement ou plus les conduites communes Je reviens également sur ma question de la dernière AG qui n'a toujours pas trouvé réponse.

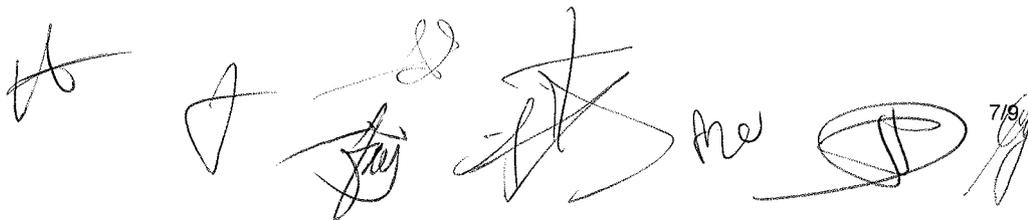
Est-ce que cela fonctionne, comment cela a-t-il été déterminé et surtout comment pouvons-nous nous réunir pour effectuer ce travail sur nos propres conduites comme proposé à l'AG qui a décidé des travaux avec cette méthode innovatrice et respectueuse de l'environnement sans trop de nuisances si mes souvenirs sont exacts.

En groupe nous pouvons diminuer les frais comme proposé

*Le syndic informe qu'il y a eu le curage de 4 colonnes. Afin d'alléger les charges financières de la copropriété, il a été demandé à Vidange Thomas de procéder à 1 colonne par an. Il est reste donc 3 à faire dont 2 cette année.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**9.CC. Re-jointoyage des pierres bleues en façade**



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller ones in the middle, and a circular stamp on the right with the number 7/19.

Travaux réalisés pour le re-jointoyage des pierres bleues en façade  
En date du 2 novembre 2022, une entreprise a pendant plusieurs jours rénové les pierres bleues en façade (re-jointoyage)

Dans notre dernière AG, je ne retrouve nullement ce travail ou la demande de celui-ci ?  
Qui a décidé de ce travail ?

Quand cette décision a été prise ?

Pourquoi ne pas l'avoir communiqué lors de la dernière AG ?

Quel est le montant de ce travail et comment a été choisi la société ?

Le syndic informe au préalable l'assemblée que ce travail a été fait sur le budget du CDC pour un montant de 5.883€ tvac . Il est spécifié qu'il ne s'agissait pas uniquement de la réfection des joints , mais aussi de la refixation de marches et de contre marche qui n'étaient plus scellées.  
Ces travaux ont été exécutés aussi sous mesures conservatoires qui sont dans les compétences du syndic qui peut prendre la décision sans passer par l'assemblée générale, sachant qu'un risque d'accident existait .

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

#### 9.CD. **Changement du code d'accès à l'immeuble**

Changement des codes d'accès des premières portes pendant la nuit.

Je reviens également à la dernière AG où il avait été question du changement des codes d'accès des portes principales la nuit.

Vu le nouveau système d'ouverture avec code à certaine période, il est possible de le changer afin de préserver la sécurité de l'accès à notre immeuble.

Un propriétaire avait signalé qu'en 1 an, il y avait un grand changement de propriétaires et de locataires et que ce code était connu de trop de personnes qui non plus de liens avec notre immeuble.

Le Syndic Cap Sud avait abondé positivement et promis un changement rapide de ce code (qui plus est n'est pas compliqué à modifier suivant vos dires).

1 an plus tard, le code est toujours le même.

Ma question est donc pourquoi se code n'a pas été change malgré la promesse faite lors de cette AG de 2022 ?

**L'assemblée décide t'elle de changer le code d'accès de l'immeuble ?**

**La réponse est : L'assemblée décide de ne pas changer le code d'accès .**

**Pour : Mr Denayer , Mr Charlez , Mr Staumont , Mr Point , Mr Antinoro**

#### 9.CE. **Mise en place d'une commission des propriétaires**

Mise en place d'une commission des propriétaires en vue de modifier le règlement intérieur ou autre, dans le but de permettre aux différents propriétaires d'avoir plus de moyens pour agir sur le PEB de leur appartement.

La nouvelle réglementation concernant l'impact des PEB pour la vente et/ou la location des biens immeubles en Wallonie influence la valeur financière de ces biens (à la vente ou à la location).

Nos certificats individuels sont très mauvais vu le contexte de notre immeuble (année de construction, matériaux utilisés, manque d'isolation, briques de verres...)

La Flandre est en avance sur la Wallonie, cette dernière risque d'harmoniser sa réglementation avec une obligation à moyen, même à court terme d'avoir un PEB moins énergivore dans les mois qui suivent une vente immobilière.

Dans un immeuble en copropriété, qui plus est, date des années 70, il est impossible individuellement d'agir significativement sur ce PEB.

Je demande dès lors, la possibilité de créer une commission de plusieurs propriétaires qui va avoir pour mission jusqu'à la prochaine AG de 2024 (pour mise au vote), d'analyser cette problématique et de proposer des solutions, des pistes, pour modifier les règlements d'ordre intérieur ou autres afin de permettre à chacun de pouvoir mieux agir sur des investissements pour améliorer son propre PEB

Cela a commencé il y a 2 ans en acceptant les air-conditionnés en façade, les prochaines pistes sont :

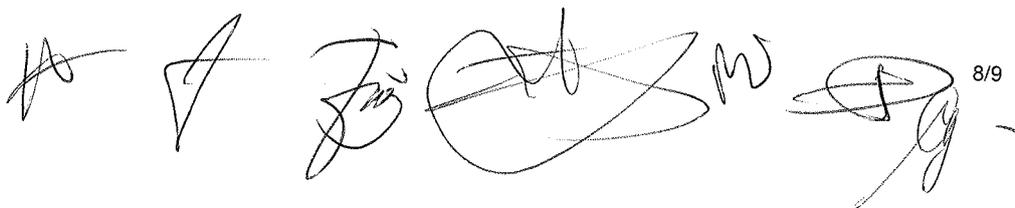
- d'agir sur les châssis et les volets sur la façade avant également,

- la possibilité d'avoir un raccordement individuel et/ou collectif pour la recharge des voitures électriques sur le parking arrière ou en sous-sol,

- la possibilité de faire appel à une société de distribution d'électricité pour placer des panneaux photovoltaïques commun sur notre toiture qui est idéale et toutes les autres pistes à investiguer,

- Etc.

#### 9.D. **Demande de Monsieur Denayer**



8/9

Je voudrais savoir quelle suite a été donnée à une proposition qui nous a été faite il y a quelques temps d'équiper gratuitement l'immeuble d'une "structure" de fibre optique afin que ceux qui le souhaite puisse s'y raccorder contre paiement.

Si cette proposition a été rejetée, quelles en étaient les raisons ?

Si la proposition est encore d'actualité, un sondage ne serait-il pas le bienvenu au cours de l'AG ?

*Le syndic informe qu'il a accepté la proposition de proximus pour le placement de la fibre optique et ce gratuitement.*

*Les travaux ne sont pas encore prévus et le syndic n'a pas encore reçu l'information de la part de proximus.*

*Une fois que le raccordement sera effectué par proximus, ceux-ci prendront contact avec l'occupant pour proposer un raccordement.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**9.E. Demande de Madame Colette Gauthier**

J'ai hésité à de nouveau vous en parler mais suite à votre dernier mail je trouve qu'il serait plus qu'opportun de trouver une solution pérenne à ce problème récurrent.

J'ai déjà informé à plusieurs reprises que la porte « coupe-feu » qui se trouve dans le couloir de la cave (couloir qui donne accès au garage côté sortie des véhicules) ne ferme pas ou rarement.

Des réparations ont eu lieu sans grand succès.

Or cette porte est sensée être "coupe feu" ce qui ne sera pas le cas si un incendie devait se produire et nous serions tous mis en cause.

*Le syndic informe que le menuisier a été sollicité pour remise en état de la porte.*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve**

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.

Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

**L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 3887,5€ par trimestre soit 15.550€/an à répartir par quotités.**

**11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

**La réunion se termine à 22h45**

**Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.**

The image shows several handwritten signatures in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'P. Manasse', a signature that appears to be 'M. Vandenberghe', a signature that appears to be 'S. Fels', a signature that appears to be 'J. Fels', and a signature that appears to be 'A. Fels'. There are also some other less legible signatures below these.