

L' Association co-propriétaires

ACP 155 - Stephanie

Rue de la Comtesse de Flandre 60, 1020 Bruxelles (Laeken)

0843.311.268

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

MARDI 30 JANVIER 2024 A 18:30

l'Assemblée se réunit à Gemeenschapscentrum Nekkersdal VZW - Studio 2, Emile Bockstaellaan 107 te 1020 Brussel (Laken).

<u>Présent</u>	
Lot	Parts
A3	53
A4	53
A5	53
B3	45
B4	45
B5	45
C2	37
C4	37
C5	37
D1	52
D2	52
D3	52
D5	52
Total	613

<u>Représenté</u>	
A1	53
B1	45
D4	52
Total	150

Total des votes qui décident	763
-------------------------------------	------------

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Président de l'assemblée [REDACTED]
 Secrétaire [REDACTED] chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 763 / 763,00;

'Contre' 0 / 763;

'Abstention' 0 / 763;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

2 Approbation des comptes de l'année précédente

Explication des comptes et rapport du commissaire des comptes

Approbation des comptes général et individuel:

'Pour' 816 / 861,00;

'Contre' 45 / 861;

Cinar Ibrahim (B2 - quot . 45,)

'Abstention' 0 / 861;

Décision approuvé avec 94,77% des votes (à la majorité absolue).

Ces personnes sont arrivé au début de cette point: [REDACTED]

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

3 Décharge au conseil de copropriété et au commissaire des comptes

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes.

'Pour' 861 / 861,00;

'Contre' 0 / 861;

'Abstention' 0 / 861;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

4 Approbation du budget de l'année à venir

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'au prochain assemblée générale.

Approbation budget (€ 48 000 pour tout le bâtiment et toute l' année).

Ce budget est appelé trimestriellement et divisé en deux parties :

11770 euros sont appelés aux propriétaires des appartements en fonction de leurs parts. 230 euros seront appelés aux propriétaires des emplacements en fonction de leurs parts.

'Pour' 861 / 861,00;

'Contre' 0 / 861;

'Abstention' 0 / 861;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

5 Offre APW Belgium

Le syndic a reçu une offre de APW Belgium pour la reprise du contrat des antennes Proximus.

APW Belgium sera également présent lors de l'assemblée pour informer les co-propriétaires. L'assemblée générale analysera l'offre afin de prendre une décision.

Point de décision: acceptation de l'offre.

'Pour' 0 / 861,00;

Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité des 4/5).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

6

La Région Bruxelles-Capitale a lancé, avec l'aide du fonds Européen [REDACTED] appel à projets "OS 2.1. Action 4 sur la rénovation groupée". Le délais pour introduire une candidature est actuellement passé, mais l'appel mentionne "une nouvelle vague" à lancer. L'appel à projets prévoit un subside entre 50 et 90% des frais de travaux pour des rénovations énergétiques, ainsi qu'une subsidiation pour les frais d'études et d'accompagnement.

Afin de préparer la candidature pour ce subside, il est proposé de mener une étude des prestations énergétiques du bâtiment dans son entièreté, de charger un bureau d'études pour préparer le dossier de candidature, de chercher un bureau d'étude qui peut offrir l'opportunité de faire des PEB pour les logements individuels aux propriétaires qui ne disposent pas encore d'un PEB de leurs logements (frais privatifs).

Il est aussi propos de donner un accord de principe sur les travaux énergétiques (isolation de la façade, autres démarches pour améliorer les prestations énergétiques, travaux de désimperméabilisation) au cas où la candidature est acceptée. Les détails des travaux seront décidés dans une assemblée générale ultérieure;

Appel à projets avec le fonds [REDACTED] pour une subside pour rénovation collective: explications par le Conseil des Copropriétaires

- décision de principe de travaux énergétiques
- étude énergétique pour le bâtiment et certificats PEB pour les logements individuels
- demande de mandat au conseil des copropriétaires et syndic d'introduire une candidature.

Au vote:

- de donner un mandat au Conseil des Copropriétaires et au syndic pour remettre une candidature de l'ACP Stéphanie pour un éventuel nouvel appel à projets "OS 2.1. Action 4 sur la rénovation groupée", ou équivalent, du [REDACTED] de la Région Bruxelles-Capitale - appel à projets geré par la Direction [REDACTED] de l'administration Régionale Brussels International;
- de charger le syndic de chercher un bureau pour une mission d'étude des prestations et améliorations énergétiques du bâtiment dans son entièreté; il s'agit de l'audit énergétique qui répond aux réquisitions de la prime A.1. Renolution. Le budget pour l'audit énergétique est de 5.600€ TVAC.
- de charger le syndic de faire la demande de la prime A.1. Renolution pour cet audit énergétique;
- de charger le syndic de chercher un bureau qui pourra fournir un PEB pour les logements individuels (frais privatifs).
- de donner son accord de principe de mener des travaux pour améliorer les prestations énergétiques du bâtiment en cas

d'acceptation de la candidature; les détails des travaux seront décidés dans une assemblée générale ultérieure;
 - En fonction de la confirmation de la nouvelle vague de l'appel à projets [REDACTED] commander un bureau d'études pour préparer un dossier candidature; Le budget pour cette mission est de 3.200€ TVAC.
 - un accord de principe pour prendre un prêt pour les travaux pour améliorer les prestations énergétiques du bâtiment

La moitié des frais pour les études seront payer par le fonds de réserve et l'autre moitier par un appel de fonds supplémentaires.

En cas de sélection de projet par l'appel à projet [REDACTED] les frais de l'audit énergétique et de l'étude de pour la préparation de dossier seront introduits pour subvention.

'Pour' 861 / 861,00;

'Contre' 0 / 861;

'Abstention' 0 / 861;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

7 Panneaux solaires

A la dernière réunion, le co-proprietaires ont chargé le syndic de demander des offres pour l'installation de panneaux solaires, avec ou sans tiers-investisseur. Le syndic a reçu des offres, les offres seront analyser pendant l'assemblée generale

L'offre n'est pas approuver mais l'assemblée générale a décide de revoir les options.

'Pour' 0 / 861,00;

'Contre' 861 / 861;

Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

8 Digitalisation Techem

Des nouveaux lecteurs TECEM ont été installées en juin 2023. Ces lecteurs donnent la possibilité aux copropriétaires et aux locataires d'avoir un aperçu de leur consommation de chauffage et eau chaude. Le syndic donnera les informations nécessaire pour avoir accès aux aperçus.

9 Offre nettoyage

Le syndic a reçu deux offres de l'entreprise [REDACTED] de nettoyage:une offre pour un nettoyage ponctuel des murs et portes de l'entrée et les halls et une offre pour reprendre le contrat de nettoyage des communs.

Au vote: les devis d'OBERIX Cleaning pour le nettoyage des murs et le nettoyage des communs

'Pour' 861 / 861,00;

'Contre' 0 / 861;

'Abstention' 0 / 861;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

10 Contrôle électrique parties communes

A partir du 1er juin 2023, les installations électriques des parties communes seront considérées comme des installations non domestiques. Cette disposition implique une modification de la périodicité de la visite de contrôle de ces installations, à savoir tous les 5 ans. Nous demandons le mandat pour faire réaliser ce contrôle, y compris les éventuels travaux de modification nécessaires à l'obtention d'un certificat valide.

Le syndic a le mandat pour faire un contrôle et pour les travaux nécessaire d'un montant de 5 000 euro. Les fonds seront demandés avec un appel de fonds supplémentaires.

'Pour' 824 / 824,00;

'Contre' 0 / 824;

'Abstention' 0 / 824;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

11 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.

Un montant plus élevé est permis et conseillé.

Pour le fond de réserve une demande appart sera envoyée séparément.

Solde actuel: € 23 635,98

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 861 / 861;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base - Basisakte (1000)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 21u00.

Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Marlies Stubbe
(Signature)

Digitaal ondertekend door
Marlies Stubbe (Signature)
Datum: 2024.02.22
11:27:05 +01'00'



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

