



SRL IMMO TOPAZE
RUE DES PERDRIX, 1
5000 NAMUR
TÉL. +32496697796
info@immo-topaze.be
Num. IPI : 505335

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/11/2023 À 19:00

0018 - ACP LILAS - MIMOSA 0872338222 (872.338.222)
QUAI DE L'ECLUSE, 5/6 ET 7/8
5000 NAMUR

Lieu de l'assemblée : Salle CH01 dans le Bâtiment "Physique et Chimie" Sentier Thomas (accès via la rue Josphé Grafé)
Rue Josphé Grafé
5000 Namur

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL IMMO TOPAZE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

91 copropriétaires sur 153 totalisant 691 000 / 990 200 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0302 - Mr et Mme ABETE-FIEVEZ ARROW représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0303 - Mr ARTOISENET FRANCIS représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0305 - Mlle BASEIL CHANTAL représentant 700 / 990 200 quotités
- C0310 - Mr BIEBUYCK AUGUSTIN représentant 700 / 990 200 quotités
- C0311 - Mlle BOLAND NICOLE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0313 - Mme BONNAMI-BONNET LOUISE représentant 2 200 / 990 200 quotités
- C0316 - Mme JOB ISABELLE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0322 - Mr CASTIAU D. C/O GESTION NAMUR OP représentant 7 000 / 990 200 quotités
- C0324 - Mme CHANDELON SUZANNE représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0328 - Mr COLIN JONATHAN représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0329 - Mlle COLLOT STÉPHANIE C/O MR COLLOT JACQUES représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0333 - Mme CRETEUR SOPHIE représentant 4 900 / 990 200 quotités
- C0334 - Mr CRUCIFIX CLAUDE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0335 - Mme DANLOY MARIANNE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0338 - Mr DELBAEN LAURENT représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0342 - Mlle DELWICK AGNÈS représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0344 - Mr DEMEFFE PASCAL représentant 700 / 990 200 quotités
- C0347 - Mme DEMOULIN BÉRANGÈRE C/O MR DEMOULIN JM représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0354 - Mr et Mme DEWART-HARDY représentant 700 / 990 200 quotités
- C0358 - Mme DOSSIN-DUTERME CHRISTINE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0360 - Mlle DRICOT MARIE-CHRISTINE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0363 - Mr FERAILLE REMY représentant 700 / 990 200 quotités
- C0365 - Mr FEUILLEN BERNARD représentant 700 / 990 200 quotités
- C0366 - Mr et Mme FONCK-DARDOIS représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0367 - Mlle FOSSION NICOLE représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0368 - Mr et Mme GAKUBA GABRIEL représentant 1 500 / 990 200 quotités
- C0376 - Mme HANSE NATHALIE représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0379 - Mr et Mme HAUREZ-BINARD BERNARD représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0382 - Mme HERON-MATHIEU RENÉE représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0383 - Mr et Mme HICORNE-LATOUR représentant 700 / 990 200 quotités
- C0388 - Mr et Mme HUVELLE - GOFFIN représentant 700 / 990 200 quotités
- C0390 - Mr JANCART A. C/O GESTION NAMUR OP représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0392 - Mr et Mme JAVAUX-SOMVILLE DENIS représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0393 - Mr JOYE PIERRE représentant 8 400 / 990 200 quotités
- C0395 - Mme Gilberte Gabrielle C/O Mr Lagneaux Michel représentant 4 200 / 990 200 quotités

10/11/2023

SG MP

JF

1

- C0399 - Mme LEJEUNE MARIANNE représentant 15 100 / 990 200 quotités
- C0401 - Mr et Mme LEROY-MONNOYER représentant 700 / 990 200 quotités
- C0403 - Mme LIENARD PATRICIA représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0404 - Mr LIMET Thomas représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0407 - Mr et Mme LOUIS-HOTTERBEEX représentant 4 900 / 990 200 quotités
- C0408 - Mr et Mme MACHIELS-GIELIS représentant 700 / 990 200 quotités
- C0411 - Mr MICHAUX OLIVIER représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0414 - Mr et Mme NIZEYIMANA - UMWIZA EVASE représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0416 - Mr et Mme NOIRET-BOUILLON ANDRÉ représentant 700 / 990 200 quotités
- C0421 - Mme BARBEAUX C/O S.P.R.L. ORAZ CONSULTING représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0422 - Mr et Mme PAREE - JAUMOTTE représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0424 - Mr et Mme PHILIPPART-SARTILLO MARC représentant 700 / 990 200 quotités
- C0431 - Mlle ROBIN VÉRONIQUE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0433 - Mr et Mme ROLAND-LE FLOCHE ARTHUR représentant 700 / 990 200 quotités
- C0436 - Mme ROSSOMME MARIE-JEANNE représentant 700 / 990 200 quotités
- C0442 - Mr SERVATIUS AURÉLIEN représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0444 - Mr SMET BERNARD représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0446 - Mr ou Mme STASINOPoulos YANNIS représentant 12 750 / 990 200 quotités
- C0447 - Mr et Mme STEELS-BLASUTIG représentant 700 / 990 200 quotités
- C0448 - Mr STOICA VIOREL représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0450 - Mr VAN LOO JÉRÔME représentant 700 / 990 200 quotités
- C0453 - Mlle VEYS AURÉLIE représentant 4 900 / 990 200 quotités
- C0774 - Mr DELVAUX Pierre représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0972 - Mr et Mme RAEVENS-CHARLES représentant 12 750 / 990 200 quotités
- C0988 - Mme Razongles Karine représentant 700 / 990 200 quotités
- C0991 - Mr Bourgeois Mathieu représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C1009 - Mr et Mme LAHAYE-VANDEVILLE représentant 7 200 / 990 200 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. PRISE DES PRÉSENCES DE 18H15 À 19H00

Vérifications des présences et procurations.

2. DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENCE ET DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À 19H00 PRÉCISE

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : Monsieur Winand Guy est retenu.

Majorité absolue	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale (Immo Topaze) : Le syndic est désigné "secrétaire".

Majorité absolue	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

AB *MB* *JE*

2

4. SOLDES DES COMPTES BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Soldes des comptes bancaires de la Copropriété Compte courant : 89.680,68 € au 21 novembre 2023 Compte épargne : 16.784,04 € au 21 novembre 2023. Pour information le compte épargne correspond bien aux fonds de réserve qui totalisent 16.784,04 € au 21 novembre 2023.

5. CONTENTIEUX (COPROPRIÉTAIRES)

Bilan du/des contentieux - Impayé(s) Copropriétaire(s) - Il n'y a plus vraiment de contentieux, mais nous devons encore récupérer le montant de 77.738,82 € du bilan 2022-2023. Nous attirons l'attention des copropriétaires qu'il est important de verser le montant du décompte 2022-2023 et les appels dans les délais demandés. Nous devons payer à temps les factures des entreprises et sans vos versements nous risquons des frais supplémentaires, s'il n'y a pas assez sur les comptes. Des rappels seront envoyés systématiquement.

6. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ + APPROBATION DES COMPTES

Présentation des comptes de l'exercice écoulé et présentation du rapport du(des) vérificateur(s) aux comptes. Les frais 2022-2023 s'élèvent à 218.647,36 € avec les consommations comprises. Avec les travaux payés par les fonds de réserve = 284.532,56 €. Tous les documents comptables ont été envoyés à toutes et tous ainsi que le rapport des vérificateurs aux comptes le 26-10-2023. (Disponibles sur le site sécurisé de l'ACP). - En conclusion, les vérificateurs aux comptes estiment que les états financiers donnent une image correcte, fidèle et sincère de la situation financière de la copropriété et proposent que l'assemblée générale se prononce favorablement à l'approbation des comptes pour la période 01/07/2022 au 30-06-2023 et de décharge au syndic. Les copropriétaires débiteurs doivent en conséquence verser le montant de leur décompte 2022-2023 dans la huitaine. Les remboursements seront opérés en conséquence par le syndic aux copropriétaires créditeurs.

Majorité absolue	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. QUITUS À DONNER AU(X) COMMISSAIRE(X) AUX COMPTES

Quitus est donné aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

Majorité absolue	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONCIERGE : MADAME PIRAPREZ (IMMEUBLE LILAS)

Informations concernant la suite de l'incapacité de travail. Madame Piraprez est en mi-temps médical et preste le lundi une heure, du mardi au vendredi deux heures par jour. Son certificat couvre encore la période jusqu'au 24 décembre 2023. Monsieur Cuvelier rappel à tous le dévouement de Mme Piraprez pour la copropriété et de demande à ce qu'elle soit respectée par tous et toutes. Il en va de même pour Mme Pessesse. Cela améliorerait certainement la situation et donc le confort des concierges.

SC

Handwritten signatures in blue ink, including initials and a name, are visible at the bottom right of the page.

9. INFORMATION CONCERNANT LE LITIGE ENTRE LA COPROPRIÉTÉ ET LES COPROPRIÉTAIRES BAILLEURS VIS-À-VIS DE LEUR LOCATAIRE

La demande de résiliation du bail via le Juge de Paix à donné au final que le locataire à quitté l'immeuble et les frais ont été à charge des copropriétaires concernés, libre à eux de les réclamer à leur locataire.

10. COURRIERS DES LOCATAIRES

Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote (Néant)

11. BILAN DES SINISTRES + CONTRATS ET FOURNITURES

Bilan des sinistres : De nombreux sinistres ont été traités et clôturés, encore 2 ce jour à la suite des expertises concluantes / Certains sont en attente de connaître l'origine de la fuite faute d'accès aux appartements en cause en absence de collaboration de certains occupants. D'autres ont été réglés via les couvertures en assurance des locataires mis à la cause. D'autres sont en attente des devis de réparation des dégâts.

Les contrats: La maintenance du matériel anti-incendie par Nu-Swift - La maintenance détection incendie par la société VLV - Les Ets Daix pour les entretiens et dépannages des chaudières et pour tout ce qui est sanitaire - Schindler pour la maintenance des ascenseurs et Vinçotte pour les contrôles - L'assurance incendie est chez Ethias et l'assurance accident de travail chez AG - Les relevés des intégrateurs par La société Caloribel pour Mimosa et Ista pour Lilas - Le secrétariat social Group S pour les salaires des concierges - Liantis pour la prévention et sécurité du travail pour les concierges - La société CVP pour le remplacement des concierges - LDC Project pour les problèmes électriques - Verts espaces pour les entretiens des extérieurs - Le traitement de l'eau par Chemo Clean Plus - Total Gaz & Power remplacé par Engie Electrabel pour l'électricité et le gaz - Les meilleures propositions de Total Energie et Engie Electrabel ont été analysées par le Conseil de Copropriété qui en a convenu que mathématiquement c'était Engie Electrabel qui l'emportait. A la date du 01-08-2023 les conditions (variables) étaient les suivantes GAZ : Engie : 5.85 €/MWH contre 5.89 pour Total et ELECTRICITE : Engie a une formule à 12.85 €+ 1.05 contre 18.26 + 1.04 pour Total. La proposition Engie Electrabel a été retenue.

12. TRAVAUX RÉALISÉS

Bilan des travaux réalisés : Gestion des sinistres et détections de fuites - Gestion du comportement incorrect de certains occupants et plusieurs visionnages des cameras - Evacuation d'encombrants - Suivi du travail des concierges et de l'entreprise CVP pour le remplacement - Achats et livraisons de sacs poubelles - Suivi des problèmes de chauffage et sanitaires par les Ets Daix - Commandes de plaquettes - Entretiens des extérieurs et évacuation supplémentaire - Maintenance des détections incendie et dépannages - Entretien des adoucisseurs - Relevés des intégrateurs par Ista et Techem - Maintenance et contrôle des ascenseurs et plusieurs interventions suite sinistre ou vandalisme - Suivi des travaux de rénovation des joints des façades avant et pignons selon décision AG - Remplacement d'une barrière levante - Remplacement d'un bras de rappel + réglages côté Lilas - Travaux de peignage d'un mur de la cage d'escalier côté Mimosa - Remplacement d'ampoules / détecteurs / poussoirs / hublot / plaque et témoins Led - Réparation en toiture selon décision AG - Réparation de la porte d'entrée au n°8 - Remplacement ferme-porte et plaque de la porte au n°6 - Fourniture et placement de deux cendriers - Réglages des portes - Entretiens des adoucisseurs - Réparation en toiture du garage 39 + enlèvement d'un lierre - Débroussaillage et taille de plantes invasives - Abattage et évacuation de grosses branches - Pose de deux boîtiers à code - commande de clés et livraison et pose cylindre/ bariollets - Fourniture et placement de deux boîtes aux lettres - Livraisons de sel pour adoucisseur - Remplacement de porte RF 60 selon décision AG - Fourniture d'un panneau en liège et placement de deux panneaux.

13. QUITUS AU SYNDIC

Quitus au Syndic pour l'exercice écoulé

Majorité absolue	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

JE

4

14. RÉPARATION DE LA BASSE (BORNE PRINCIPALE) DE LA BARRIÈRE DU PARKING CÔTÉ LILAS + FINANCEMENT

Devis Ets Clôtures Leblanc d'un montant de 2.194,93 € TTC Module complet MOOVI 30 - Récupération de la lisse (barrière existante)
Financement par un appel spécifique.

Un supplément sera dû pour le placement d'un dispositif de protection avant le remplacement de cette base. Et de même pour l'autre barrière.

Financement par appel spécifique.

Majorité des 2/3	Oui	32 200	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	32 200	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ETAT DES LIEUX DES GARAGES AVANT TRAVAUX À LA PROPRIÉTÉ VOISINE + FINANCEMENT

Le syndic prendra contact avec le maître d'ouvrage de la propriété voisine afin de procéder à un état des lieux de la résidence avant début des travaux.

Les propriétaires des garages doivent informer le syndic de présence de lézardes dans leur garage.

Majorité des 2/3	Oui	691 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. LILAS - REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE + FINANCEMENT (VOTE POUR LILAS SANS OPTION)

Remplacement de la parlophonie actuelle par un nouveau tableau complet dans le hall 8.153,20 € HTVA + des nouveaux parlophones intérieurs (+ frais privatifs) et selon le choix individuel la pose d'un vidéophone + en option la possibilité de commander l'ouverture des premières portes (actuellement totalement libres) afin de sécuriser le hall souvent occupé par des sdf ou autres. Un deuxième devis vous est communiqué à titre de comparaison, principalement pour l'indication du coût. **Ayant une option les votes seront effectués séparément. Les différents votes Lilas et Mimosa sont à consulter aux points 33, 34 et 35.**

Accord pour 8.153,20 € HTVA + un poste intérieur du type parlophone à 63,78 € HTVA à ajouter par studio ou appartement en frais privatifs et il vous revient individuellement de solliciter un poste du type vidéophone à 199,39 € HTVA en lieu et place des 63,78 € HTVA. Ces montants privatifs sont hors modifications éventuelles à apporter au câblage de votre installation privative (35 € HTVA/appartement). Financement par le fonds de réserve.

Départ de Monsieur Elmadkouk.

Majorité des 2/3	Oui	327 450	94,91 %
	Non	17 550	5,09 %
	Voix exprimées	345 000	-
	Abstentions	0	-
Non	Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mlle BAZIER COLINE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

AE
JL
MB
H
5

17. ADAPTATION DES STATUTS AUTORISANT LA LOCATION DE GARAGE COMME BOX FERMÉ (GARDE-MEUBLE) DEMANDE DE MR ET MME DOYEN

Autorisation de la modification de la destination (affectation) du garage de Mr et Mme Doyen comme box fermé/garde de meuble.

Majorité des 2/3	Oui	617 850	89,41 %
	Non	73 150	10,59 %
	Voix exprimées	691 000	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme PONCELET-VUIDAR JEAN-MARIE - Mr et Mme LONGREE-MERVEILLE GUY - Mr et Mme MICHEL-RAES PIERRE - Mme DEGEHET VALÉRIE - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mr et Mme HARTMAN - BERNARD - Mme HEMPTINNE-VANDEROSSE CLAUDINE - Mme DONNEAUX CATHERINE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ETUDES DES TRAVAUX FUTURS À PRÉVOIR + FINANCEMENT DE CES ÉTUDES

Dans le cadre des dispositions de la loi concernant les travaux futurs à prévoir à court, moyen et long terme ainsi que l'amélioration de l'enveloppe que représente les immeubles et garages, demande de l'Assemblée générale pour la mise en place d'études à cette fin et l'optimisation de l'étanchéité, isolation, ventilation. Mandat à donner au Conseil de Copropriété afin d'attribuer la mission selon l'offre retenue parmi les devis à demander à des bureaux d'expertises, ingénieurs et/ou architecte. Le but est de présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2024, les postes chiffrés à améliorer et de quelle manière, pour convenir d'un plan de financement correspondant, le cas échéant. + financement de ces études.

Majorité des 2/3	Oui	297 150	44,18 %
	Non	375 500	55,82 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non	Mr POLCHET JEAN - Mr et Mme RASE-GAILLARD ALAIN - Mme REMY MARIE - Mme ROLIN-NICOLAS FABIENNE - Mr et Mme NOVAK-DERSIN ETIENNE - Mr et Mme LABRANCHE CLAUDINE-ROUSSEAUX TOM - Mme LAMBOTTE CHRISTIANE - Mme LEGRAND AGNÈS - Mr MARCHAND EMILE - Mr MINNAERT PIERRE - Mr RONVAUX JACQUES - Mr et Mme RUAUX-DAUSSAINT - Mme SCAILLET MARIE-JOSÉ - Mme Lambert Joëlle - Mme BERTRAND Nicole - Mr Bouvier Julien - Mr GASI Sokol - Mr MARCHAND Eric - Mme SCHANDELIER ANNIE - Mme SCHUURWEGEN MYRIAM - Mr SEPULCHRE FRÉDÉRIC - Mme SMAL NATHALIE - Mr SNKHTCHAN ARMEN - Mr et Mme WANET JEAN - Mme WATHELET FABIENNE - Mr et Mme JACQUES-BERNARD PIERRE - Mr COLONVAL JOEL - Mlle CORTVRIENDT NADEIGE - Mme CREPIN INGRID - Mme DELBASCOURT CÉCILE - Mr DELCOURT SIMON - Mlle CESARACCIO FIORELLA - Mlle BAZIER COLINE - Mr et Mme BAZIER-DEMUELENAERE FRANÇOIS - Mme MAILLEUX ISABELLE - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mme BRION ARIANE - Mr CARPENTIER MARCEL - Mme DEPRESSEUX MARGUERITE - Mr et Mme GOFFLOT-KNOTT MICHEL - Mme GRANVILLE ANDRÉE - Mme GRODENT-RAVET BRIGITTE - Mr et Mme HANOTTE-HERPOEL - Mr HUBERT RAPHAEL - Mr et Mme HUBERT-BERTRAND DOMINIQUE - Mr GILLAIN EDWIN - Mr et Mme DESCAMPS-HENROZ JACQUES - Mr DESSAINTES JEAN-MARIE - Mme DETRY-STOKART JACQUELINE - Mme DONNEAUX CATHERINE - Mr et Mme DOYEN-SIMONET JEAN - Mr et Mme FABRY-BARBIER JEAN-POL		
Abstention	Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER - CAPELLE MICHEL SUCCESSION		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE + FINANCEMENT

Travaux éventuels décidés par l'Assemblée Générale + Financement. Rien n'est stipuler.

Il est simplement rappelé la problématique de la serrure du numéro 5. Une solution doit être apportée.

20. FIXATION DU BUDGET

Fixation du budget pour l'exercice en cours. Pour information, les frais 2022-2023 s'élèvent à 218.647,36 € avec les consommations comprises et sans les travaux payés par les fonds de réserve. A la dernière assemblée il a été mis en place de faire qu'un seul décompte annuel, il a été convenu en conséquence pour les derniers 6 mois de l'année de faire deux appels de 25.000 € et éventuellement un 3eme. Cela ne s'est pas avéré indispensable. Depuis le 1er juillet 2023, pour ces derniers 5 mois, dans la même philosophie, 2 appels de 25.000 € ont été opérés. En conclusion, outre le fonds de roulement en place, 1 appel trimestriel de 25.000 € est nécessaire. Il revient donc de valider le fait d'appeler 25.000 € trimestriellement. Il vous reviendra de participer à ces deux versements en janvier et avril 2024.

L'assemblée générale valide de constituer ces 4 versements trimestriels de 25.000 €. Les versements sont fixés les 01-07-23 (25.000 € déjà appelé), 01-10-23 (25.000 € déjà appelé), 01-01-24 et 01-04-24. Si le budget n'est pas suffisant le syndic fera un appel extraordinaire.

- Compte courant : ACP Lilas Mimosa: BE90 3501 0077 4332 Bic :BBRUBEBB - Rappel aux propriétaires débiteurs de verser le montant de leur décompte 2022-2023 dans la huitaine.

Majorité absolue	Oui	686 100	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	686 100	-
	Abstentions	4 900	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL

Pour votre information le fonds de réserve général est de 8.047,44 € au 15-11-2023 - Fixation du fonds de réserve Général selon vos quotités générales au compte épargne titulaire : ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB. L'assemblée générale décide de ne pas augmenter ce fonds de réserve.

22. FONDS DE RÉSERVE LILAS

Pour votre information le montant du fonds de réserve est de 2.198,09 € au 15-11-2023.

Pour rappel et décidé précédemment, 4.595,10 € pour la mise en conformité de l'électricité et 21.746,25 € pour les joints des façades arrières.

$21.746,25 + 4.595,10 € - 2.198,09 € (\text{solde fonds de réserve}) = 24.143,26 € + 8153,20 € \text{ Pour la parlophonie /vidéophonie (points 16+33) } = 32.296,46€$

L'assemblée générale décide de constituer la somme de 32.296,46 € en 3 versements. Les versements sont fixés les 25-11-23, 01-01-24 et 01-04-24. Compte épargne: ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB

Majorité absolue	Oui	340 800	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	340 800	-
	Abstentions	4 200	-
Non			
Abstention	Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

JE



23. FONDS DE RÉSERVE MIMOSA

Pour votre information le montant du fonds de réserve est de 6.043,78 € au 15-11-2023.

Pour rappel et décidé précédemment, 4.404,30 € pour la mise en conformité de l'électricité et 14.826,93 € pour les joints des façades arrières.

14.826,93 + 4.404,30 - 6.043,78 € (solde fonds de réserve) = 13.187,45 € + 8153,20 € Pour la parlophonie /vidéophonie (points 34+35) = 21.340,65 €

L'assemblée générale décide de constituer la somme de 21.340,65 € en 3 versements. Les versements sont fixés les 25-11-23, 01-01-24 et 01-04-24. Compte épargne: ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB

Majorité absolue	Oui	301 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	301 050	-
	Abstentions	12 750	-
Non			
Abstention	Mr Van Eyll Maximilien		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FIXATION : SEUIL SANS MISE EN CONCURRENCE DE DEVIS

Fixation : Seuil (montant) sans mise en concurrence de devis, proposition de fixer le seuil à 1.000 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	672 650	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL

Montant du seuil décisionnel du syndic seul : proposition du montant de 1.000 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	672 650	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

SE

26. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SEUL

Montant du seuil décisionnel du Conseil de Copropriété seul, montant proposé : 2.500 € HTVA

Majorité absolue	Oui	672 650	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur sous signature privée.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

28. RAPPELS D'USAGES + RAPPEL DU RESPECT DU ROI

Rappel de communiquer au syndic vos coordonnées et celles de votre(vos) locataire(s) éventuel(s) + Rappel du respect du ROI notamment : Lift obligatoire ou déclaration sur l'honneur - Indemnité de 150 € pour abandon de mobilier, tout objet, déchet et autres dans les communs - Les portes des garages doivent, après usage, rester fermées en permanence pour des raisons évidentes de sécurité et éviter tout dégât potentiel. Rappel aux copropriétaires de payer l'indemnité de déménagement de 100 € spontanément au compte épargne titulaire : ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB - Les dépôts sauvages d'immondices, de mobiliers et autres ne sont pas autorisés dans l'enceinte de la copropriété. Les enlèvements sont aux frais de toutes et tous. Les services de la ressourcerie peuvent être employés gratuitement à cette fin encore faut-il un peu un minimum de conscientisation pour contacter la ressourcerie 081260400. Si cette motivation ne provient pas des occupants, celle-ci doit impérativement émaner des copropriétaires, des bailleurs, des gestionnaires de bien. Le syndic insiste pour que le mobilier n'attende pas des jours ou des semaines dans le hall en attente de l'enlèvement. La mise à disposition pour la ressourcerie doit être synchronisée avec l'enlèvement immédiat. Dans le cas contraire, cela sera considéré comme de l'abandon de mobilier (Indemnité de 150 €).

29. COMITÉ VIVRE ENSEMBLE

Sensibilisation des copropriétaires non-occupants à améliorer les relations entre la copropriété et leurs prestataires de services en charge de la gestion locative ou la location de leur bien. En effet, les administrateurs de biens, CPAS, ASBL, AIS (agences immobilières sociales) doivent améliorer non seulement la sélection des locataires, certes sans discrimination, mais également améliorer le suivi et l'encadrement de leurs locataires pour les entrées et sorties mais aussi au quotidien. L'amélioration des biens est indispensable afin d'assurer une meilleure qualité de vie pour toutes et tous. Trop de fuites se produisent en raison d'absence totale d'entretien et de réparations minimales qu'un copropriétaire conscient doit veiller à assurer en tout temps. Des réparations sporadiques de locataires livrés à eux-mêmes provoquent le plus souvent des inondations faute d'accompagnement du bailleur avec les services de professionnels adéquat et de prévoyance. Ceci n'est qu'un exemple parmi tant d'autres.

Le Comité du Vivre Ensemble invite l'ensemble des copropriétaires et leurs locataires à se retrouver le 28/01/2024 à 17h00 dans le hall respectif de chaque immeuble pour une première réunion. Le Comité du Vivre Ensemble insiste pour inviter les copropriétaires d'un même palier à se retrouver ensemble, à se donner à connaître et échanger pour l'amélioration des relations.

JE

9

30. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Désignation du ou des commissaires aux comptes : Candidature de Monsieur Bouvier est retenue ainsi que la candidature de Madame Jaumotte est retenue. Les votes sont individuels et identiques.

Majorité absolue	Oui	672 650	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Election et/ou renouvellement des membres du Conseil de Copropriété : Candidature retenue de Monsieur Winand G. Candidature retenue de Monsieur Purnode D. Candidature retenue de Madame Goffin C Candidature retenue de Madame Brion. Candidature retenue de Monsieur Demanet et Monsieur Ronveaux. Les votes sont individuels et sont identiques. Ainsi que Mme Bazier C. en consultance

Majorité absolue	Oui	676 850	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	676 850	-
	Abstentions	14 150	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Renouvellement du mandat du syndic pour une année avec l'indexation selon la loi en la matière.

Majorité absolue	Oui	672 650	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	672 650	-
	Abstentions	18 350	-
Non			
Abstention	PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION - Mr Van Eyll Maximilien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

JE

10

33. LILAS OPTION + FINANCEMENT (VOTE POUR LILA / OPTION 1ERE PORTE)

Remplacement de la parlophonie actuelle par un nouveau tableau complet dans le hall 8.153,20 € HTVA + des nouveaux parlophones intérieurs (+ frais privatifs) et selon le choix individuel la pose d'un vidéophone + en option la possibilité de commander l'ouverture des premières portes (actuellement totalement libres) afin de sécuriser le hall souvent occupé par des sdf ou autres 4.802,10 € HTVA par immeuble.

Ayant une option les votes seront effectués séparément. Les différents votes Lilas et Mimosa sont à consulter aux points 16, 33, 34 et 35.

Refus pour l'option permettant de commander l'ouverture des premières portes hall d'entrée pour 4.802,10 € HTVA.

Financement par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	345 000	100,00 %
	Voix exprimées	345 000	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER - Mme PELE MIREILLE - Mr ou Mme OLISLAEGER - Mr MINNAERT PIERRE - Mr et Mme MERGET-BAUTHIERE - Mme LAMBOTTE CHRISTIANE - Mr et Mme JAUMOTTE-DESSE - Mr et Mme JACQUES-BERNARD PIERRE - Mr HUBERTY BRUNO - Mr POLCHET JEAN - Mme ROLIN-NICOLAS FABIENNE - Mr RONVAUX JACQUES - Mr GASI Sokol - Mr Bouvier Julien - Mr DEMANET Jessy - Mr LEMAIRE Kevin - Mr WINAND GUY - Mr et Mme VANNECK-CLAES ERIK - Mme SMAL NATHALIE - Mme SCAILLET MARIE-JOSÉ - Mr et Mme HANOTTE-HERPOEL - Mr et Mme GOFFLOT-KNOTT MICHEL - Mme CREPIN INGRID - Mme CLAES MARIE-CLAIRES - Mr CHERDON MICHEL - Mlle CESARACCIO FIORELLA - Mme BRION ARIANE - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mme MAILLEUX ISABELLE - Mme BEAUVOIS JOSIANE - Mme DEBAUCHE CHANTAL - Mme DELBASCOURT CÉCILE - Mr et Mme DELFLEUR-MEYER - Mr GILLAIN EDWIN - Mr et Mme FABRY-BARBIER JEAN-POL - Mme DONNEAUX CATHERINE - Mr et Mme DEWEERDT-PEHLIVAN JEAN-PAUL - Mme DUQUESNE-DEVOS CÉCILE C/O MME DUQUESNE I - Mr DESSAINTES JEAN-MARIE - Mr et Mme DESCAMPS-HENROZ JACQUES - Mme DEPRESSEUX MARGUERITE - Mlle BAZIER COLINE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

34. MIMOSA - REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE + FINANCEMENT (VOTE POUR MIMOSA SANS OPTION)

Remplacement de la parlophonie actuelle par un nouveau tableau complet dans le hall 8.153,20 € HTVA + des nouveaux parlophones intérieurs (+ frais privatifs) et selon le choix individuel la pose d'un vidéophone + en option la possibilité de commander l'ouverture des premières portes (actuellement totalement libres) afin de sécuriser le hall souvent occupé par des sdf ou autres. Un deuxième devis vous est communiqué à titre de comparaison, principalement pour l'indication du coût. **Ayant une option les votes seront effectués séparément. Les différents votes Lilas et Mimosa sont à consulter aux points 16, 33, 34 et 35.**

Accord pour 8.153,20 € HTVA + un poste intérieur du type parlophone à 63,78 € HTVA à ajouter par studio ou appartement en frais privatifs et il vous revient individuellement de solliciter un poste du type vidéophone à 199,39 € HTVA en lieu et place des 63,78 € HTVA. Ces montants privatifs sont hors modifications éventuelles à apporter au câblage de votre installation privative (35 € HTVA/appartement). Financement par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	290 100	92,45 %
	Non	23 700	7,55 %
	Voix exprimées	313 800	-
	Abstentions	0	-
Non	Mme SCHUURWEGEN MYRIAM - Mr SNKHTCHIAN ARMEN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

JE

35. MIMOSA - OPTION + FINANCEMENT (VOTE POUR MIMOSA / OPTION 1ERE PORTE)

Remplacement de la parlophonie actuelle par un nouveau tableau complet dans le hall + des nouveaux parlophones intérieurs (+ frais privatifs) et selon le choix individuel la pose d'un vidéophone en option la possibilité de commander l'ouverture des premières portes (actuellement totalement libres) afin de sécuriser le hall souvent occupé par des sdf ou autres 4.802,10 € HTVA par immeuble. Ayant une option les votes seront effectués séparément. Les différents votes Lilas et Mimosa sont à consulter aux points 16, 33, 34 et 35. Refus pour l'option permettant de commander l'ouverture des premières portes hall d'entrée pour 4.802,10 € HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	313 800	100,00 %
	Voix exprimées	313 800	-
	Abstentions	0	-
Non	Mme ATELIER LADY MOON - Mr MARCHAND EMILE - Mr et Mme MICHEL-RAES PIERRE - Mr et Mme NOVAK-DERSIN ETIENNE - Mr et Mme OLAMAZADEH-FORUHAN - Mr ou Mme OLISLAEGER - Mr et Mme PONCELET-VUIDAR JEAN-MARIE - Mr et Mme PURNODE-HANCHARD CHRISTIAN - Mr et Mme RASE-GAILLARD ALAIN - Mme REMY MARIE - Mme SCHUURWEGEN MYRIAM - Mr SEPULCHRE FRÉDÉRIC - Mr SNKHTCHIAN ARMEN - Mr et Mme VILLAN-TORMEN MICHEL - Mme WATHELET FABIENNE - Mr Van Eyll Maximilien - Mme Piret-Gérard Martine - Mme BERTRAND Nicole - Mr et Mme LONGREE-MERVEILLE GUY - Mr LEWANDOWSKI CHRISTOPHE - Mr et Mme BAZIER-DEMUELENAERE FRANÇOIS - Mr CARPENTIER MARCEL - Mr et Mme FAFCHAMPS-POITIER - Dr CHATELAIN CHRISTIAN - Mlle CORTVRIENDT NADEIGE - Mme DEGEHET VALÉRIE - Mme DELBASCOURT CÉCILE - Mr DELCOURT SIMON - Mr et Mme DOYEN-SIMONET JEAN - Mr LIGOT Xavier - Mlle GOFFIN CHLOË - Mme GRANVILLE ANDRÉE - Mme GRODENT-RAVET BRIGITTE - Mme HEMPTINNE-VANDERROSSE CLAUDINE - Mr HUBERT RAPHAEL - Mr HUPE PIERRE - Mr et Mme LABRANCHE CLAUDINE-ROUSSEAUX TOM - Mr DEVLEESCHOUWER Guillaume		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:47.

12