

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Florales B (BCE: 0830.471.339) du 14 mai 2024 à 18h00

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 118 copropriétaires sur 181, représentant 32.188 quotités sur 47.000.

Le double-quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement se tenir, la séance est ouverte à 18h17.

L'ordre du jour est le suivant:

La séance est ouverte avec un total de quotités de copropriétaires présents et représentés de : 31.792 quotités

1. Election du bureau

1.1. Désignation du président de Séance - Vote

L'assemblée générale nomme ~~M. [REDACTED]~~ comme président de séance.

POUR : 31.190 quotités CONTRE : ~~Mme [REDACTED] 260 quotités et Mme [REDACTED] 342 quotités~~

ABSTENTION : 0 quotités

à la majorité de 98,10 % des voix.

1.2. Désignation d'un scrutateur - Vote

L'assemblée générale nomme ~~M. [REDACTED]~~ comme scrutateur.

POUR : 31.792 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités

à la majorité de 100 % des voix.

1.3. Désignation du secrétaire de séance - Vote

L'assemblée générale nomme le Syndic comme secrétaire de séance.

POUR : 31.792 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités

à la majorité de 100 % des voix.

2. Compte-rendu annuel du conseil de copropriété relatif à l'exécution de sa mission - décharge au CDC - Vote

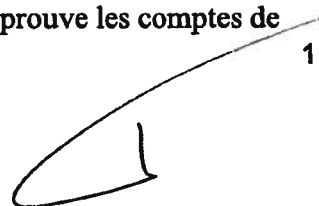
L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil de copropriété et l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

POUR : 19.745 quotités CONTRE : 287 quotités ABSTENTION : 11.760 quotités

à la majorité de 98,56 % des voix.

3. Rapport du Commissaire aux Comptes - Examen et approbation des comptes de l'exercice 2023 - Vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes et approuve les comptes de



l'exercice 2023.

POUR : 22.470 quotités CONTRE : 6.781 quotités ABSTENTION : 2.541 quotités
à la majorité de 76,81 % des voix.

L'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice

POUR : 21.294 quotités CONTRE : 6.507 quotités ABSTENTION : 3.991 quotités
à la majorité de 76,59 % des voix.

4. Rapport du Syndic - Evaluation des contrats en cours - État des procédures judiciaires en cours pour ou contre l'ACP - Décharge au Syndic pour l'exercice 2023 - Vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du Syndic et l'assemblée générale donne décharge au Syndic pour l'exercice 2023.

POUR : 23.234 quotités CONTRE : 287 quotités ABSTENTION : 8.271 quotités
à la majorité de 98,78 % des voix.

5. Désignation du Conseil de Copropriété

~~M. Stenier~~ (288 quotités) et ~~M. H...~~ (108 quotités) arrivent en cours de séance. Le total des quotités présentes ou représentées : 32.188 quotités.

5.1. Désignation de M. Lambin au Conseil de Copropriété - Vote

L'assemblée générale nomme ~~M. Lambin~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 23.720 quotités CONTRE : 5.946 quotités ABSTENTION : 2.522 quotités
à la majorité de 79,95 % des voix.

5.2. Désignation de M. Pauwels au Conseil de Copropriété - Vote

L'assemblée générale nomme ~~M. Pauwels~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 22.368 quotités CONTRE : 6.713 quotités ABSTENTION : 3.107 quotités
à la majorité de 76,91 % des voix.

5.3. Désignation de Mme Plaquet au Conseil de Copropriété - Vote

L'assemblée générale nomme ~~Mme Plaquet~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 22.615 quotités CONTRE : 6.439 quotités ABSTENTION : 3.134 quotités
à la majorité de 77,83 % des voix.

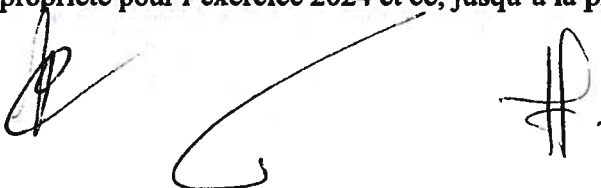
5.4. Désignation de M. Verheyen au Conseil de Copropriété - Vote

L'assemblée générale nomme ~~M. Verheyen~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 28.802 quotités CONTRE : 889 quotités ABSTENTION : 2.497 quotités
à la majorité de 97,00 % des voix.

5.5. Autres candidatures - Vote

M. Noël présente sa candidature. L'assemblée générale nomme ~~M. Noël~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.



POUR : 29.990 quotités CONTRE : 131 quotités ABSTENTION : 2.067 quotités
à la majorité de 99,56 % des voix.

6. Désignation du Commissaire aux Comptes : ~~M. Bouvart~~ se représente - Vote

L'assemblée générale nomme M. Bouvart comme Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2024.

POUR : 22.887 quotités CONTRE : 5.934 quotités ABSTENTION : 3.367 quotités
à la majorité de 79,41 % des voix.

7. Mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tous contrats récurrents annuels souscrits par la copropriété (Art. 3.89 du C.C.) - Vote

L'assemblée générale donne mandat au Syndic pour souscrire, dénoncer ou remplacer tous contrats récurrents annuels souscrits par la copropriété suivant l'art. 3.89 du C.C.

POUR : 30.027 quotités CONTRE : 494 quotités ABSTENTION : 1.667 quotités
à la majorité de 98,38 % des voix.

8. Mise à disposition du syndic d'un montant de 5.000 € à utiliser avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires ou non urgentes mais relevant de l'intérêt général de la copropriété - Vote

L'assemblée générale approuve la décision

POUR : 23.912 quotités CONTRE : 7.452 quotités ABSTENTION : 824 quotités
à la majorité de 76,24 % des voix.

9. Point d'information sur votre extranet de copropriété.

Le Syndic présente à l'assemblée générale la nouvelle plateforme mise à disposition des copropriétaires.

L'assemblée générale en prend acte.

10. Autorisation de l'ACP FLORALIES B (0830.471.339) de pouvoir utiliser l'adresse Rue des Floralies 87 Boîte 53A à 1200 Woluwe-Saint-Lambert comme adresse du siège social des ACP PARC DES FLORALIES (0825.939.459) et ACP FLORALIES GARAGES (0645.680.203) - Vote

L'assemblée générale du Floralies B (BCE: 0830.471.339) donne pouvoir d'utiliser l'adresse Rue des Floralies 87 Boîte 53A à 1200 Woluwe-Saint-Lambert comme adresse du siège social des ACP Parc des Floralies (BCE: 0825.939.459) et ACP Floralies Garages (BCE: 0645.680.203)

POUR : 29.919 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 2.269 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

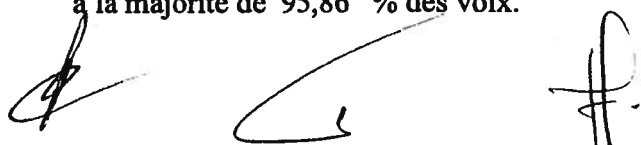
11. Dossier travaux : rénovation de l'étanchéité des terrasses - explications - proposition de remise en état des joints des bandeaux de terrasses, nettoyage et hydrofuge de ceux-ci - présentation offre ISOTRA - vote - information concernant la remise en état globale de l'étanchéité des terrasses SUD y compris les étages +1, +2 et +3

11.1. Remise en état des joints des bandeaux de terrasses, nettoyage et hydrofuge de ceux-ci - présentation offre ISOTRA

Le Syndic présente l'offre d'ISOTRA pour un montant de 124.236,24 € TTC. Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve.

L'assemblée générale demande de faire contrôler par un bureau d'étude l'offre d'ISOTRA afin que celle-ci reflète bien la réalité des travaux à réaliser et que les montants soient cohérents.

POUR : 28.271 quotités CONTRE : 1.221 quotités ABSTENTION : 2.696 quotités
à la majorité de 95,86 % des voix.



Le Syndic informe le budget estimatif effectué par ISOTRA pour la réfection complète des terrasses du +1,+2 et +3 des terrasses SUD.

12. Budget prévisionnel 2024 - Charges ordinaires et fonds de réserve

12.1. Charges ordinaires - Proposition d'appels de provision de 2€/quotité/trimestre pour les T2-T3-T4/2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire - Vote

POUR : 29.892 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 2.296 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

12.2. Fonds de réserve - Proposition d'appels de provision de 1€/quotité/trimestre pour les T2-T3-T4/2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire - Vote

POUR : 21.731 quotités CONTRE : 8.216 quotités ABSTENTION : 2.241 quotités
à la majorité de 72,56 % des voix.

13. Dossier énergie - informations sur la situation des cogénérateurs - problématique de la puissance des chaudières : informations sur la possibilité de pompes à chaleur (PAC) en toiture - projet de PV en toiture et en façade - informations

Le Syndic informe que la copropriété a rencontré des problèmes de production d'eau chaude constatés récemment. Malgré la reprise de la gestion de la cogénération par Cogengreen, les chaudières actuelles manquent de puissance, raison pour laquelle le Syndic a mandaté un ingénieur spécialisé en puissance thermique; M. Nowinski.

Le Syndic présente les avantages d'installer des pompes à chaleur pour améliorer la production d'eau chaude dans l'ensemble de la copropriété, qui seraient alimentées par des panneaux photovoltaïques, installés soit en tiers investisseurs, soit en fonds propre. Le Syndic informe que Bruxelles Environnement octroie des primes intéressantes pour l'installation de pompes à chaleur. Comme projet, la production d'électricité pourrait permettre la communauté d'énergie et l'installation d'une batterie pour stocker la production d'électricité qui n'aurait pas été auto-consommée.

L'assemblée générale en prend acte.

14. Travaux réalisés ou en cours de réalisation - point d'information

14.1. Déplacement des conteneurs verres et mise en place de conteneurs oranges.

L'assemblée générale en prend acte

14.2. Raccord arrosage du parc sur la conduite du B 87/-2 réalisé en 2023 - paiement annuel des consommations de l'eau du Parc aux Floralies B

L'assemblée générale en prend acte

14.3. Pose de nouvelles valves pour les noms/sonnettes dans 4 halls d'entrée

L'assemblée générale en prend acte

14.4. Réalisation du rapport électrique par Vincotte : 89bis réalisé.

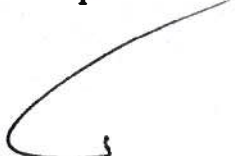
L'assemblée générale en prend acte

14.5. Rénovation des halls habités -1 et -2 (carrelages au sol remplacement le vieux balatum)

L'assemblée générale en prend acte

14.6. Rénovation des cages d'escaliers 85/87/89bis (murs, plafonds, sorties de secours, peintures et lino)

L'assemblée générale en prend acte



14.7. Rénovation des halls d'entrée - murs au-dessus des boîtes aux lettres, plafonds intérieurs et extérieurs et luminaires LED.

L'assemblée générale en prend acte

14.8. Modernisation des ascenseurs du 87

L'assemblée générale en prend acte

14.9. Remplacement des collecteurs de chauffage du 85

L'assemblée générale en prend acte

14.10. Remplacement des 4 caméras analogiques par des caméras IP (nouvelle technologie) + une 5ème devant le couloir de caves 89/-3.

L'assemblée générale en prend acte

14.11. Pose d'un défibrillateur au 89/-3

Le défibrillateur est installé au -3 côté 89 (à droite des ascenseurs). L'assemblée générale en prend acte

15. Travaux votés à réaliser en 2024-2025 (réalisés par étapes sur au moins 2 exercices en fonction des urgences et des fonds disponibles) et à financer par le fonds de réserve

15.1. Modernisation des boîtes aux lettres - Easy Key

L'assemblée générale en prend acte.

15.2. Remplacement des collecteurs de chauffage 87 en décalé pour un meilleur accès. Travaux votés en 2022. Le 87 est prévu en 2024, il y aura un supplément en régie car certains tuyaux très corrodés nécessiteront l'accès et potentiellement des travaux dans les appartements.

L'assemblée générale en prend acte

15.3. Remplacement des extracteurs : suite aux manques de réactivité de EOLE, les travaux seront confiés à Safe & Sound qui avait été choisi précédemment.

L'assemblée générale en prend acte

15.4. Modernisation des ascenseurs : 87 a été fait en 2023, le 85 est prévu en 2024 et le 89A est prévu en 2025.

L'assemblée générale en prend acte

15.5. Mise en conformité des tableaux électriques communs et de l'électricité commune 89A - étude en cours avec TC Electricité suivant le rapport commandé à AIB Vincotte - information. Le 89A est prévu pour 2024, le 85 pour 2025 et le 87 pour 2026.

L'assemblée générale en prend acte

16. Travaux à réaliser et à financer par les charges courantes

16.1. Remplacement des dévidoirs et des extincteurs suivant les contrôle SOMATI FJE

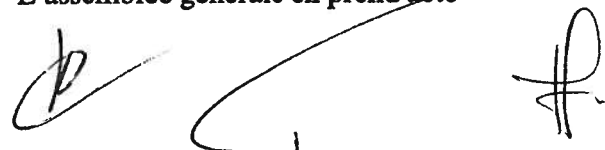
L'assemblée générale en prend acte

16.2. Placement des pictogrammes secours/incendie et des chiffres aux paliers par le syndic suivant les normes SIAMU

L'assemblée générale en prend acte

16.3. Pose de détecteurs incendie à piles/batteries pour +/- 10 ans sur chaque plafonds de paliers

L'assemblée générale en prend acte



16.4. Remplacement des plafonniers des paliers avec détecteurs intégrés au fur et à mesure des besoins.

L'assemblée générale en prend acte

16.5. Remise en peinture de préau rue Saint Lambert 137

L'assemblée générale en prend acte

16.6. Nettoyage et réaménagement des locaux vélos - identification des vélos et enlèvement des vélos non-identifiés (pour le 15/09/2024) - un avis sera affiché prochainement

L'assemblée générale en prend acte

17. Plan quinquennal - information

17.1. Rénovation de tous les ciels de terrasses

17.2. Remplacement des portes d'accès garages vers Floralties B

17.3. Audit des différentes techniques de la résidence

17.4. Peinture des halls habités -1 et -2

17.5. Peinture des portes des ascenseurs rez -1,-2 et -3

18. Approbation du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) des Floralties B - adapté par le notaire Deschamps. Possibilité de futures adaptations suivant le ROI des Floralties Parc.

POUR : 21.397 quotités CONTRE : 6.232 quotités ABSTENTION : 4.559 quotités
à la majorité de 77,44 % des voix.

19. Autorisation aux membres du conseil de copropriété de retirer les plis postaux adressés à l'ACP Floralties B.

POUR : 27.715 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 4.473 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

20. Points des copropriétaires

20.1. Mme Dupagne : autorisation de pouvoir placer un monte-escaliers pour l'appartement Z3: déjà deux monte escaliers sont placés au 89a et 89b

L'assemblée demande à Mme Dupagne de présenter un dossier technique/croquis qui devra au préalable être approuvé par le service des pompiers. L'assemblée générale approuve la demande de Mme Dupagne pour l'installation d'un monte-escalier à ses frais à condition que les pompiers ont marqué accord sur le projet.

POUR : 28.201 quotités CONTRE : 809 quotités ABSTENTION: 3.178 quotités
à la majorité de 97,21 % des voix.

20.2. Mme Dupagne : réparation des dommages (qui ont été constatés) aux châssis de l'appartement Z3 lors du renouvellement de la toiture inférieure

Le dossier est en cours. L'assemblée Générale en prend acte.

20.3. Mme Dupagne : remplacement du revêtement de sol qui mène du 10 au 11 étage (au 87) fréquemment Utilisé par les services techniques chaufferie ascenseurs... et qui a subi des dommages principalement lors des travaux cogénérateurs(graissage et suie)et particulièrement premier palier après ascenseurs Taches indélébiles malgré le travail de la concierge A tous les autres étages (non utilisés par les techniciens) le revêtement a été remplacé

POUR : 13.758 quotités CONTRE : 13.929 quotités ABSTENTION: 4.501 quotités



La résolution est rejetée à 50,30 % des voix.

20.4. ~~Mme Dupagne~~ : trajet du-3 vers 87 et 85 via caves à rénover

Le Syndic contrôlera l'éclairage des couloirs.

20.5. ~~M. Marinoux~~ : harmonisation (une seule couleur) de l'encadrement des cages d'ascenseurs.

Le Syndic invitera toutes personnes souhaitant participer au choix de la teinte.

20.6. ~~M. Merliem~~ : Rénovation des ciels de terrasses / délais/choix du fournisseur et décision immédiate quant au début des travaux car les dégâts s'aggravent manifestement

Point repris sous 11 du présent PV.

20.7. ~~M. Marinoux~~ : Rénovation des halls d'entrée/Boîtes /etc... Rénovation et nettoyage de toutes les entrées extérieures de la Copropriété B/luminaires/ciels de terrasses/ peinture , l'entrée du 89/89 bis se trouvant par exemple dans un état lamentable. Décision immédiate.

Le dossier est en cours. L'assemblée générale en prend acte.

20.8. ~~M. Marinoux~~ : Nettoyage / balayage et brossage des entrées extérieures/ Quid des termes du contrat de la concierge . les escaliers et le parterre proche de l'entrée relève manifestement de ce contrat. Par conséquent, il s'agit de procéder effectivement à ce nettoyage. Le parterre plus lointain relève apparemment de la décision des gestionnaires du Parc

Le nécessaire a été fait.

20.9. ~~Mme Wittobele~~ : AUDIT (déjà demandé) complet des Floralties B et PEB des Communs = voir nouvelle version du CoBrace votée au Parlement Bruxellois (Air, climat, maîtrise de l'énergie). Vote.

Point repris sous 17 du présent PV. Une audit sera demandée une fois que la mise en conformité de l'électricité des parties communes sera réceptionnée.

A l'unanimité, le syndic s'engage à procéder à l'audit (obligation).

20.10. ~~Mme Wittobele~~ Les récapitulatifs des noms des sonnettes ne sont pas à jour depuis des mois (sinon des années. Un locataire a quitté depuis plus de 2 ans : c'est toujours son nom sur les listes). Les vitrines au RDC 89 sont placées trop haut. Veuillez les mettre de façon accessible « pour les yeux ». Veuillez demander aux copropriétaires bailleurs de faire connaître au syndic, le nom de leurs locataires dès leur entrée dans les lieux. Remise en conformité des listes des habitants et mise à jour mensuelle. Vote.

Il s'agit d'une obligation légale. Le Syndic rappelle que les copropriétaires bailleurs sont dans l'obligation de transmettre les coordonnées de leurs locataires au Syndic et procéder au changement des noms des sonnettes et boîtes aux lettres.

20.11. ~~Mme Wittobele~~ : Les copropriétaires paient les nombreuses interventions-dépannages de Liftinc pour les ascenseurs non rénovés. Afin d'éviter ces frais, vous voudrez bien faire faire une offre pour le remplacement des machineries des ascenseurs du 89 et du 85 comme déjà effectuées au 89bis et 87. Vote pour les travaux.

Le Syndic informe que la mise en conformité des ascenseurs côté 85 débutent fin mai 2024. La mise en conformité des ascenseurs du 89 est programmée en 2025.

20.12. ~~Mme Wittobele~~ : Merci à ~~Monsieur de Foy~~ pour le défibrillateur entreposé chez nous depuis le 28 février 2024. Voudriez-vous voir qui va le placer et qui va prendre en charge son utilisation éventuelle ? Vote.

Point repris sous 14.11 du présent PV.



20.13. ~~Mme Wittobele~~ : Les déjections de chiens deviennent courantes dans les communs 89. Preuve peut être faite par vision caméra. Une amende semble interdite. Je propose d'imposer une « indemnité financière » de 50,00 € pour nettoyage supplémentaire. Vote.

Le Syndic rappellera le ROI à tous les occupants.

20.14. ~~M. Wittobele~~ : Voudriez-vous rappeler qu'il y a des locaux spéciaux gratuits à l'entrée de tous les immeubles pour l'entreposage des vélos ou similaires et qu'il y a dès lors lieu d'éviter de les transporter par les ascenseurs. Puis-je vous rappeler qu'il est inutile de rénover les ciels de terrasses (peinture) si la terrasse supérieure n'a pas fait l'objet d'une rénovation-étanchéité complète de quartz. Je remarque avec plaisir qu'une grille plus ouverte a été placée au 137, ceci répond à une de mes suggestions (voir mon mail de mai 2019). Je vous signale toutefois, une nouvelle fois, que la porte d'entrée immeuble du 137 n'est pas légale. Le Syndic rappellera que des locaux vélos sont à disposition des occupants.

20.15. ~~M. Wittobele~~ : Le vinyl-linoleum placé dans certains couloirs des communs au 85 et 87 est identique à celui au sol des métros ! Choix lamentable. Habitants mécontents. Dévaluation des appartements. Qui a fait placer des dalles de 75 cm dans des couloirs de 1m30 de large ? Bravo à ce carreleur qui a exécuté un travail difficile et impeccable. Je propose que ce ne soit plus une seule personne qui choisisse, mais au moins 3 différentes. Je me propose de faire équipe (hors conseil) pour ce genre d'étude. Vote.

Le Syndic invitera toutes personnes souhaitant participer au choix du revêtement.

Le Syndic verra quels sont les possibilités concernant les taches de colle sur la palier de M. Le-Lu Vinh.

20.16. ~~M. Wittobele~~ : Il semblerait indispensable d'éclairer correctement les communs (paliers, couloirs, escaliers) en remplaçant les ampoules (parfois en panne depuis des mois) et en plaçant des nouveaux luminaires identiques à ceux de 89bis. Vote.

Le nécessaire sera fait.

20.17. ~~M. Wittobele~~ : Local 469 au 89 : moins 3. Acte de base de 1994 – page 3 – 2) « Il est créé un nouveau local à usage de réserve ou dépôt d'archives, portant le numéro 469, situé au troisième sous-sol du bâtiment B... ». Ce local est privé et a 3 quotités. Ou'en est-il advenu ? Explications du syndic. Vote.

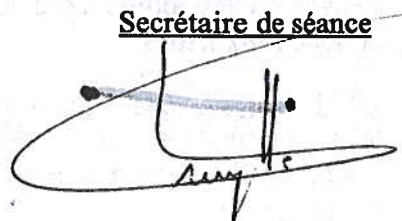
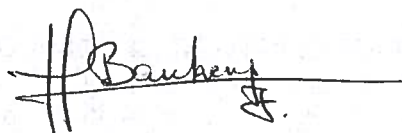
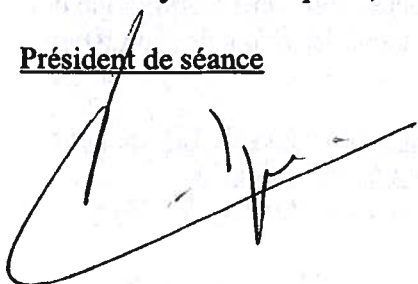
Le Syndic informe que ledit local est privatif.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h24.

Président de séance

Scrutateur

Secrétaire de séance



Copropriété :
ACP Florales B (BCE : 0830.471.339)
Rue des Florales 85-89b
1200 Bruxelles

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Florales B (BCE: 830.471.339) du 15 mai 2025

Vérification des présences, des procurations, détermination du double-quorum, validité de l'Assemblée

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 119 copropriétaires sur 181, représentant 33.229 quotités sur 47.000.

Le double-quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.
Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le conseil de copropriété.

1. Election du bureau

1.1. Désignation du président de Séance - 50,01%

Le législateur stipule que l'AG doit être présidée par un président. Il est copropriétaire, il s'assure du bon déroulement de la réunion. Il peut annoncer les points à l'ordre du jour, s'assurer que le temps de parole est réparti de manière égale et résume brièvement ce qui a été discuté à la fin de chaque point de l'ordre du jour.

Pour des raisons pratiques, il est proposé à la session de nommer un président pour agir pour l'Assemblée générale de l'association principale et des sous-associations.

L'assemblée générale nomme M. Verheyen comme président de séance.

POUR : 33.229 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

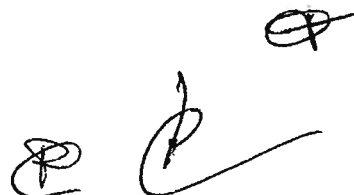
1.2. Désignation d'un scrutateur - 50,01%

L'assemblée générale nomme Mme Plaquet comme scrutateur.

POUR : 33.229 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

1.3. Désignation du secrétaire de séance - 50,01%

Le syndic remplit la fonction de secrétaire et rédige le procès-verbal de l'AG. Il enregistre les décisions. Le PV mentionne aussi le résultat des votes pour chaque point de l'ordre du jour et donne le nom des personnes qui se sont abstenues ou qui ont voté contre. En cas de procédure judiciaire, le PV doit permettre de vérifier si et quelles décisions ont été prises à la majorité requise. A l'issue de la réunion et après lecture du PV, le président, le scrutateur et le syndic procèdent à la signature du PV.



POUR : 33.229 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

2. Compte-rendu annuel du conseil de copropriété relatif à l'exécution de sa mission - décharge au Conseil de Copropriété - 50,01%

Le Conseil de Copropriété fait part de son rapport. L'assemblée générale en prend acte.
L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Conseil de Copropriété.

POUR : 15.811 quotités CONTRE : 7.527 quotités ABSTENTION : 9.891 quotités
à la majorité de 67,75 % des voix.

3. Rapport du Commissaire aux comptes relatif à l'exercice 2024 - Examen et approbation des comptes de l'exercice 2024 - décharge au commissaire aux comptes - 50,01% (annexe)

Le Syndic informe que les comptes ont été envoyés au commissaire aux comptes; ~~M. Douvart~~.
Malheureusement, ce-dernier n'a pas pu rédiger son rapport.

Le Syndic propose d'approuver les comptes sous réserve que le rapport du commissaire aux comptes soit favorable pour l'approbation des comptes arrêtés du 31/12/2024.

A défaut d'une conclusion positive, le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire pour approuver les comptes de 2024.

POUR : 17.822 quotités CONTRE : 6.456 quotités ABSTENTION : 8.951 quotités
à la majorité de 73,40 % des voix.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Commissaire aux comptes.

POUR : 0 quotités CONTRE : 33.229 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

4. Rapport du Syndic (annexé à la convocation)

4.1 Etat des sinistres en cours - Sans vote

- SIN77788 (infiltration dans une cave (87) provenant du 87/4X)
- SIN84794 (bris de vitre 89/6J)
- SIN77790 (infiltration dans l'appartement 89/8R)
- SIN71638 (infiltration dans l'appartement 89B/1M)
- SIN69538 (Fuite sur le radiateur de l'appartement 89B/3L)
- SIN68850 (infiltration dans l'appartement G4)
- SIN67148 (infiltration dans l'appartement D2)

L'assemblée générale en prend acte.

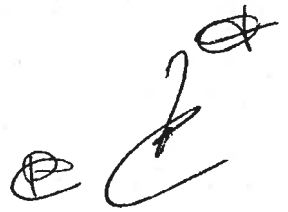
4.2 Etat des procédures judiciaires contre l'ACP : M. ~~et Mme Wittebolle~~ ont perdu en appel le 16.12.2024 leur procès contre l'ACP entamé le 13.09.2019. Il n'y a pas d'autres procédures judiciaires en cours - Sans vote

Dossier Wittebolle contre l'ACP : M. ~~et Mme Wittebolle~~ ont perdu en appel le 16.12.2024 leur procès contre l'ACP (entamé le 13.09.2019). Il n'y a pas d'autres procédures judiciaires en cours.

Il n'y a pas d'autres procédures judiciaires en cours.

L'assemblée générale en prend acte.

4.3 Point sur l'Extranet - Sans vote



Le Syndic rappelle que toutes les informations relatives à votre copropriété se trouvent sur l'Extranet sur le site : <https://extranet.homeland.immo>

Pour obtenir le Login et mot de passe, les copropriétaires sont invités à prendre contact avec ses services par courriel à l'adresse suivante : bruxelles@homeland.immo

L'assemblée générale en prend acte.

4.4 Décharge au Syndic pour l'exercice 2024 - 50,01%

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Syndic.

POUR : 22.345 quotités CONTRE : 881 quotités ABSTENTION : 10.003 quotités
à la majorité de 96,20 % des voix.

5. Evaluation des contrats et fournitures régulières - 50,01%

Fournisseurs	
Ascenseur	Liftinc
Contrôle ascenseur	Vinçotte
Plombier	Plomberie Fiers/Casaneuf
Chauffagiste	ABC Technics
Electricien	TC Electricité
Matériel incendie	Somati fie
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Cogénération	Cogengreen
Relevé des compteurs	Aquatel
Adoucisseur	Eurodynamics
Curage	Kanalis
Nettoyage/rempl. concierge	JD Cleaning
Caméras	Prosatellite
Serrurier	Georges Henri
Electricité	Total Energies
Téléphonie	Proximus
Gaz	Codel
Eau	Vivaqua
Assurances	AG Insurance / Arag
Courtier d'assurance	Agesim


L'assemblée générale n'a émis aucune remarque concernant les contrats d'entretien de fournitures régulières.

5.1. Souscription d'un contrat d'entretien des toitures penthouses auprès d'ATAB afin de sauvegarder la validité de la garantie décennale - Mandat donné au Syndic sous la surveillance du conseil de copropriété pour la signature du contrat - 50,01%

Le Syndic présente l'offre d'ATAB pour l'entretien de la toiture des penthouses (toujours sous garantie décennale).

L'assemblée générale marque accord sur l'offre d'ATAB pour un contrat d'un an pour un montant de 3.015,00 € HTVA.

POUR : 13.520 quotités CONTRE : 7.880 quotités ABSTENTION : 11.829 quotités
à la majorité de 63,17 % des voix.



5.2. Proposition de changer de chauffagiste - présentation de l'offre de la plomberie Fiers - 50,01% (annexe)

Le Syndic présente l'offre de la Plomberie Fiers pour :

- Contrat de maintenance pour la chaufferie pour un montant de 1.865,00 € HTVA/an.
- Contrat de maintenance pour la cogénération pour un montant de 2.850,00 € HTVA/an (comprenant le suivi du rendement et entretiens) et/ou pour un montant de 7.950,00 € HTVA/an pour un passage annuel pour le remplacement de pièces d'usures normales (tests de combustion/émissions inclus)

Le Syndic informe qu'actuellement, l'ACP a un contrat de maintenance avec ABC Technics uniquement pour la chaufferie. Redevance annuelle de 3.516,00 € HTVA.

Après délibération, l'assemblée générale décide de valider l'offre de la Plomberie Fiers et de mettre un terme au contrat d'ABC Technics.

POUR : 24.411 quotités CONTRE : 278 quotités ABSTENTION : 8.540 quotités
à la majorité de 98,87 % des voix.

5.3. Entretien des terrasses communes - souscription d'un contrat de nettoyage pour l'entretien des terrasses communes et application d'un produit anti-mousse - accord de principe - Choix du fournisseur - financement par les charges courantes - 50,01% (annexe)

Le Syndic présente l'offre de M-Elion.

POUR : 16.920 quotités CONTRE : 8.117 quotités ABSTENTION : 8.192 quotités
à la majorité de 67,58 % des voix.

5.4. Proposition de donner mandat au Syndic sous la surveillance du Conseil de Copropriété pour la souscription/résiliation de contrats de fournitures régulières dans l'intérêt général de la copropriété - 66,67%

POUR : 25.879 quotités CONTRE : 248 quotités ABSTENTION : 7.102 quotités
à la majorité de 99,05 % des voix.

6. Désignation du Conseil de Copropriété**6.1. Désignation de M. Lambin au Conseil de Copropriété - 50,01%**

L'assemblée générale nomme ~~M. Lambin~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 21.471 quotités CONTRE : 6.009 quotités ABSTENTION : 5.749 quotités
à la majorité de 78,13 % des voix.

6.2. Désignation de M. Noël au Conseil de Copropriété - 50,01%

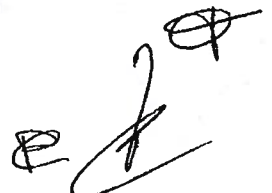
L'assemblée générale nomme ~~M. Noël~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 24.496 quotités CONTRE : 510 quotités ABSTENTION : 8.223 quotités
à la majorité de 97,96 % des voix.

6.3. Désignation de M. Pauwels au Conseil de Copropriété - 50,01%

L'assemblée générale nomme ~~M. Pauwels~~ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 23.591 quotités CONTRE : 1.369 quotités ABSTENTION : 8.269 quotités
à la majorité de 94,51 % des voix.



6.4. Désignation de Mme Piquet au Conseil de Copropriété - 50,01%

L'assemblée générale nomme Mme Piquet comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 17.699 quotités CONTRE : 6.595 quotités ABSTENTION : 8.935 quotités
à la majorité de 72,85 % des voix.

6.5. Désignation de M. Monroyen au Conseil de Copropriété - 50,01%

L'assemblée générale nomme M. Monroyen comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 27.285 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 5.944 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

6.6. Autres candidatures - 50,01%

Mme Paredes présente sa candidature comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

POUR : 26.613 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 6.616 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

7. Désignation du Commissaire aux Comptes - M. Bouvart se représente - 50,01%

L'assemblée générale nomme M. Bouvart comme Commissaire aux Comptes externe pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 24.604 quotités CONTRE : 822 quotités ABSTENTION : 7.803 quotités
à la majorité de 96,76 % des voix.

8. Renouvellement du mandat de syndic Homeland/Managimm pour 3 ans - mandat donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat - 50,01% (annexe)

L'assemblée générale est invitée à renouveler le mandat de SRL Managimm/Homeland pour une durée de 3 ans. Le mandat est donné au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

POUR : 25.024 quotités CONTRE : 1.164 quotités ABSTENTION : 7.041 quotités
à la majorité de 95,55 % des voix.

L'assemblée générale est invitée à donner mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat du Syndic SrL Managimm/Homeland.

POUR : 23.229 quotités CONTRE : 1.100 quotités ABSTENTION : 8.900 quotités
à la majorité de 95,47 % des voix.

9. Travaux réalisés ou en cours - Sans vote**9.1. Remise en état des joints des bandeaux de terrasses, nettoyage et hydrofuge de ceux-ci - Sans vote**

M. Rodriguez d'Arts Architects expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

9.2. Rénovation des halls d'entrée – murs au-dessus des boîtes aux lettres, plafonds intérieurs et extérieurs et luminaires LED. - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

9.3. Accord de principe sur la ratification de l'achat de deux chaudières d'appoint afin de palier aux problèmes de production de chauffage et eau chaude -66,67 % (annexe)

Le Syndic informe que 2 petites chaudières d'appoint ont dû être installées pour répondre aux besoins de l'ACP. Suite aux recommandations de M. Novinschi, ingénieur chez Advanced Technology Solutions SPRL, l'installation de deux petites chaudières supplémentaires en chaufferie a été décidée pour plusieurs raisons techniques et économiques.

Le travail a été effectué par la société ABC Technics pour un montant de 39.174,48 € HTVA.

POUR : 24.141 quotités CONTRE : 822 quotités ABSTENTION : 8.266 quotités
à la majorité de 96,70 % des voix.

Financement par le fonds de réserve

POUR : 26.757 quotités CONTRE : 822 quotités ABSTENTION : 5.650 quotités
à la majorité de 97,02 % des voix.

9.4. Mise en conformité des tableaux électriques communs et de l'électricité commune 89A - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

9.5. Modernisation des ascenseurs : 85 (2024) - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

9.6. Remplacement des extracteurs en toiture par la société Safe & Sound - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

9.7. Remplacement des collecteurs de chauffage 87 voté et approuvé à l'assemblée générale 2022 - information sur les travaux effectués par TDR pour la fermeture des trémies (RF) et remise en état des abords des trémies - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

9.8. Reconditionnement du moteur de l'ascenseur 87 gauche par Liftinc - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

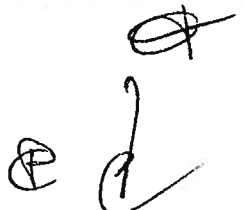
9.9. Ratification sur le suivi du chantier de réfection des bandeaux de terrasses par Art's Architects, représenté par M. Rodriguez et ce, de manière ponctuelle afin de s'assurer la bonne exécution des travaux - accord de principe et financement par le fonds de réserve - 50,01% (annexe)

Compte tenu de l'importance du montant des travaux et afin d'assurer un suivi rigoureux du chantier, en concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de confier à M. Rodriguez du bureau Art's Architects une mission de suivi en régie. Cette mission comprend :

- La vérification de la conformité des travaux avec les prescriptions techniques et le cahier des charges
- L'organisation et la tenue des réunions de chantier
- La validation des situations et des factures présentées par l'entreprise
- L'assistance à la réception des travaux, provisoire et définitive
- ...

Ce suivi professionnel a pour objectif d'assurer la bonne exécution des travaux, la maîtrise du budget et la sécurisation des intérêts de la copropriété, tout en limitant les risques de malfaçons ou de litiges ultérieurs.

POUR : 24.081 quotités CONTRE : 1.110 quotités ABSTENTION : 8.038 quotités
à la majorité de 95,59 % des voix.





9.10. Réfection des bandeaux de terrasses - ratification sur les travaux au niveau des acrotères (ciels du 10ème étage) pour un montant de 13.921 € HTVA - accord de principe - financement - 66,67% (annexe)

Selon l'avis de l'architecte, il était vivement recommandé d'intégrer également les acrotères dans le périmètre des travaux. Les bandeaux et acrotères constituent un ensemble indissociable : traiter l'un sans l'autre compromettrait la cohérence et la durabilité de l'intervention, d'autant plus que les acrotères étaient en mauvais état.

Il est également judicieux de profiter de la présence de la nacelle nécessaire à la réfection des bandeaux pour procéder simultanément à la remise en état des acrotères. Cette approche permettrait d'optimiser les coûts et de limiter les interventions ultérieures, tout en assurant une meilleure étanchéité et protection de l'ensemble des terrasses.

POUR : 23.802 quotités CONTRE : 2.708 quotités ABSTENTION : 6.719 quotités
à la majorité de 89,78 % des voix.

Financement par le fonds de réserve

POUR : 24.445 quotités CONTRE : 1.618 quotités ABSTENTION : 7.166 quotités
à la majorité de 93,79 % des voix.

9.11. Pose d'un défibrillateur au 89/-3 - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

10. Travaux à réaliser en 2025-2026 (réalisés par étapes sur au moins 2 exercices en fonction des urgences et des fonds disponibles) et à financer par le fonds de réserve - Sans vote

10.1. Accord de principe d'accepter un ancrage « esthétique » pour vélos visiteurs (2 par entrée) à proximité des entrées 85 87 89 – suivant les recommandations de l'architecte pour ne pas percer l'étanchéité - le placement des arceaux sera pris en charge par l'ACP Floralis Parc - 50,01%

POUR : 17.604 quotités CONTRE : 7.294 quotités ABSTENTION : 8.331 quotités
à la majorité de 70,70 % des voix.

10.2. Ratification de la rénovation des joints de dilatation entre le 87 et le 89A – enlèvement de la plaque métallique aux ciels de terrasses entre les deux trémies - 66,67%

Le Syndic présente l'offre d'ISOTRA de 19.272,00 € HTVA pour la réfection des joints de dilatation.

POUR : 22.816 quotités CONTRE : 768 quotités ABSTENTION : 9.645 quotités
à la majorité de 96,74 % des voix.

Financement par le fonds de réserve

POUR : 24.273 quotités CONTRE : 1.122 quotités ABSTENTION : 7.834 quotités
à la majorité de 95,58 % des voix.

10.3. Dossier toiture - explication sur l'état général de la toiture supérieure - explication du projet panneaux photovoltaïques et réfection totale de la toiture supérieure (isolation + étanchéité) - Sans vote

M. Rodriguez expose le dossier concernant l'état général de la toiture.
Le Syndic expose le projet de panneaux photovoltaïques.
L'assemblée générale en prend acte.

10.4. Proposition d'ajouter 3 caméras (une par local poubelles) pour lutter contre l'incivisme croissant des occupants. - 66,67%

Le Syndic présente l'offre de Prosatelite pour l'installation de 3 caméras supplémentaires au niveau des locaux conteneurs pour un montant 2.838,02 € HTVA.

POUR : 12.089 quotités CONTRE : 9.559 quotités ABSTENTION : 11.581 quotités
à la majorité de 55,84 % des voix.

Le projet est rejeté par l'assemblée.

10.5. Pose de détecteurs incendie à piles/batteries pour +/- 10 ans sur chaque plafond de paliers - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

10.6. Remplacement des plafonniers des paliers avec détecteurs intégrés au fur et à mesure des besoins. - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

10.7. Remplacement des dévidoirs et extincteurs suivant les contrôles SOMATI FIE - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

10.8. Mise en conformité des tableaux électriques communs et de l'électricité commune du 85 - 66,67%

Le Syndic informe que la visite de contrôle avec l'AIB Vinçotte est programmée pour le 27/05/2025. Le Syndic propose à l'assemblée générale de donner mandat au Syndic sous la surveillance du Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur pour un budget de 25.000 € HTVA (budget estimatif suite aux travaux de conformité électrique du 89B).

POUR : 23.133 quotités CONTRE : 1.050 quotités ABSTENTION : 9.046 quotités
à la majorité de 95,66 % des voix.

10.9. Modernisation des ascenseurs 89A - 66,67% (annexe)

Le Syndic présente l'offre de Liftinc :

- Ascenseur 89 droite : 4.522,94 € HTVA
- Ascenseur 89 gauche : 4.310,19 € HTVA

POUR : 24.276 quotités CONTRE : 850 quotités ABSTENTION : 8.103 quotités
à la majorité de 96,61 % des voix.

10.10. Placement des pictogrammes secours/incendie et des chiffres aux paliers par le syndic suivant les normes SIAMU - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

10.11. Rénovation de tous les ciels de terrasses - Sans vote

Le Syndic informe qu'une fois les travaux de réfection des joints des bandeaux de terrasses terminés, un appel d'offre sera fait auprès de plusieurs sociétés pour la rénovation des ciels de terrasses, qui seront soumises à la prochaine assemblée générale statutaire.

L'assemblée générale en prend acte.

11. Dossier énergie - Sans vote

11.1. Installation d'un échangeur de découplage et déplacement des chaudières - présentation de l'offre d'ABC Technics et Plomberie Fiers - 66,67% (annexe)

Accord de principe sur le placement d'un échangeur de découplage:

POUR : 22.211 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 11.018 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

Le Syndic présente les offres d'ABC Technics et Plomberie Fiers.
Votes sur l'offre d'ABC Technics :

POUR : 608 quotités CONTRE : 5.818 quotités ABSTENTION : 26.803 quotités
à la majorité de 9,46 % des voix.

L'offre d'ABC Technics est rejetée par l'assemblée.

Votes sur l'offre de la Plomberie Fiers :

POUR : 23.237 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 9.992 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

L'offre de la Plomberie Fiers a été retenue.
Financement par le fonds de réserve

POUR : 26.667 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 6.562 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

11.2. Amélioration de l'installation de chauffage et eau chaude afin d'augmenter sa rentabilité -
présentation de l'offre de la Plomberie Fiers - Accord de principe sur les travaux à effectuer - 66,67%

POUR : 24.036 quotités CONTRE : 602 quotités ABSTENTION : 8.591 quotités
à la majorité de 97,55 % des voix.

11.2.1. Mandat donné au Syndic pour la signature de l'offre de la Plomberie Fiers sous la
surveillance du conseil de copropriété pour établir un plan quinquennal suivant les besoins
urgents et non urgents de la copropriété - 50,01%

POUR : 22.297 quotités CONTRE : 248 quotités ABSTENTION : 10.684 quotités
à la majorité de 98,90 % des voix.

11.2.2. Financement - 50,01%

POUR : 21.834 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 11.395 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

11.3.3. Informations sur la situation des cogénérateurs - problématique de la puissance des chaudières -
information - Sans vote

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

12. Plan quinquennal - information - Sans vote

12.1. Présentation d'un projet Energétique : Enlèvement des panneaux solaires thermiques de plus de
15 ans et réhaussement de la toiture (demande à l'urbanisme) et pose de panneaux photovoltaïques
(toiture ou façade) - Sans vote

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

12.2. Audit des différentes techniques de la résidence - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

12.3. Remplacement des portes d'accès garages vers Floralties B - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

13. Mise à disposition du syndic d'un montant de 10.000 € à utiliser avec l'accord du conseil de copropriété pour pouvoir entreprendre en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires ou non urgentes mais relevant de l'intérêt général de la copropriété - 50,01%

L'assemblée générale approuve la décision.

POUR : 18.563 quotités CONTRE : 6.685 quotités ABSTENTION : 7.981 quotités
à la majorité de 73,52 % des voix.

14. Assurance - sinistres - application d'une clause de solidarité en cas de sinistre de moins de 2.000 € à l'origine privative à charge de la copropriété, avec application d'une franchise fixée à 500 € à charge du responsable du sinistre, limité uniquement sur des sinistres pour cause privatives et non visible. Les appareils sanitaires visibles tels que les siphons, flexibles, joints périphériques, ... (liste non exhaustive) ne seront pas pris en charge par la copropriété et devra donc être pris en charge par le responsable du sinistre via son RC Familiale/privé. - 50,01%

L'assemblée générale approuve la décision.

POUR : 23.072 quotités CONTRE : 278 quotités ABSTENTION : 9.879 quotités
à la majorité de 98,81 % des voix.

15. Budget prévisionnel 2025 - 50,01 %

15.1. Charges ordinaires : Proposition d'appels de provision de 2,5€/quotité/trimestre pour les T2-T3-T4/2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire - 50,01%

POUR : 14.025 quotités CONTRE : 8.702 quotités ABSTENTION : 10.502 quotités
à la majorité de 61,71 % des voix.

15.2. Fonds de réserve : Proposition de maintien d'appels pour le fonds de réserve de 1€/quotité/trimestre pour les T2-T3- T4/2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. - 50,01%

POUR : 21.645 quotités CONTRE : 1.100 quotités ABSTENTION : 10.484 quotités
à la majorité de 95,16 % des voix.

16. Proposition de récupération en décompte privatif des frais encourus par l'ACP dans le cadre du procès qu'ont intenté et perdu M. et Mme Wittebole - en application du Règlement d'Ordre Intérieur - 50,01%

Ce point ne sera pas soumis au vote.

17. Règlement d'Ordre Intérieur

17.1. Adaptation du ROI : obligation des copropriétaires Bailleurs et copropriétaires occupants d'installer des détecteurs de fumée dans leurs appartements - Sans vote

A partir du 01/01/2025, une nouvelle disposition légale est entrée en vigueur, étendant l'obligation d'installation de détecteurs d'incendie à l'ensemble des logements, y compris ceux occupés par leurs propriétaires. Conformément à cette réglementation, il est désormais obligatoire de placer un détecteur d'incendie dans chaque pièce faisant partie du trajet d'évacuation entre les chambres et une sortie donnant vers l'extérieur. Cette obligation relève de la responsabilité de chaque copropriétaire. Les informations détaillées sur cette nouvelle obligation et ses implications, sont disponibles dans l'article publié par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) à l'adresse suivante : <https://www.snpc-nems.be/news/articles/detecteurs-d-incendies-queelles-obligations-pour-les-proprietaires>

L'assemblée générale en prend acte.

17.2. Harmonisation du choix de la teinte des stores/volets/sunscreenes extérieurs de couleur blanche (Identique à la couleur des volets et rejette la chaleur) - 50,01%





Afin de répondre à l'harmonie esthétique extérieur de l'immeuble, tous copropriétaires souhaitant installer des stores/volets/sunscreenes extérieurs devront respecter la teinte blanche.

POUR : 33.229 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

17.3. Rappel sur l'obligation d'entretenir les terrasses privatives afin d'éviter la dégradation prématurée du revêtement des terrasses et des jonctions qui pourrait provoquer des infiltrations aux terrasses des étages inférieurs - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

17.4. Interdiction de percer les poutres de façades pour l'installation privative d'air conditionné ou quelques raisons que ce soit - 50,01%

Le point n'est pas soumis au vote. Tous copropriétaires souhaitant placer un air conditionné en façade doivent faire la demande au préalable au Syndic.

17.5. Entretien privatif des paillasons privatifs suite aux difficultés rencontrées par la concierge - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

17.6. Approbation d'un nouveau ROI temporaire - le prochain ROI sera élaboré en concertation avec le ROI des Florales Parc et enregistré suivant les obligations légales - 50,01%

Le point n'est pas soumis au vote.

17.7. Modification du ROI sur l'autorisation d'installation de tentures/stores anti-UV provoquant des bris de vitre. En cas d'installation de tentures/stores anti-UV, en cas de bris de vitre, le dossier ne sera pas pris en charge par l'assurance de la copropriété mais devra être déclaré à leur RC Familiale/Privé - 50,01%

POUR : 18.296 quotités CONTRE : 6.059 quotités ABSTENTION : 8.874 quotités
à la majorité de 75,12 % des voix.

18. Autorisation aux membres du conseil de copropriété de retirer les plis postaux adressés à l'ACP Florales B. - 50,01 %

POUR : 33.229 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

19. Points des copropriétaires - 50,01%

19.1. A la demande de ~~Mme Dupagne~~ TROIS BAS DE CHÂSSIS BRÛLÉS SUITE AU PLACEMENT DU ROOFING EN TOITURE INFÉRIEURE (firme attab)SANS PROTECTION - Sans vote

Le Syndic propose de faire intervenir Art's Architects afin de trouver une solution.

19.2. A la demande de ~~Mme Dupagne~~ Peinture et joints abîmés depuis plusieurs années. Les réparations promises pas encore réalisées. De plus je décline toute responsabilité en cas de problèmes - Sans vote

Le Syndic propose de faire intervenir Art's Architects afin de trouver une solution.

19.3. A la demande de ~~Mme Dupagne~~ NETTOYAGE TOITURE SUPÉRIEURE Il s'avère indispensable de nettoyer la toiture supérieure car des morceaux de mousse Tombent régulièrement sur ma terrasse du 11ème côté sud Côté nord les débris de mousse ont été enlevés il y a une quinzaine de jours. - Sans vote

L'assemblée générale en prend acte.

19.4. A la demande de M. et Mme Wittebolle - Demande de placement d'un ferme-porte et d'un détecteur de sécurité intérieur et extérieur pour éviter que la porte se referme avant que le résident ait franchi la porte - présentation de l'offre de Clabots - financement - 66,67%

M. et Mme Wittebolle présentent l'offre de la société Clabots/Lecot.

POUR : 8.813 quotités CONTRE : 12.406 quotités ABSTENTION : 12.010 quotités
à la majorité de 41,53 % des voix.

La point est rejeté par l'assemblée.

19.5. A la demande de M. Luvinh - Remplacement des tapis du corridor mal effectué par l'entrepreneur. Notre tapis de couloir était remplacé alors qu'il est encore en très bon état, sans que personne de notre étage en ait fait la demande et soit informé. Travaux très mal réalisés : Une dizaine de grosses taches persistantes de colle, imprégnée en profondeur et indélébile. En outre, 2 couleurs de vinyl différentes. Problèmes signalés plus de 6 fois et depuis 2 ans par notre voisin de palier Mr. Régnier et nous même. Aucune remédiation correcte de faite. VU LE TRAVAIL MAL FAIT ET L'ABSENCE DE CONSCIENCE PROFESSIONNELLE DE L'ENTREPRENEUR, DONC RISQUE POUR D'AUTRES CO-PROPRIÉTAIRES, PROPOSITION DE NE PLUS CONFIER DE TRAVAUX À CETTE ENTREPRISE. - 50,01%

M. Luvinh expose le dossier. L'entrepreneur Mike Painting n'interviendra plus dans la résidence.

19.6. A la demande de M. Luvinh - Remplacement des tapis du corridor mal effectué par l'entrepreneur A L'AVENIR, TOUS LES TRAVAUX À EFFECTUER DANS CHAQUE CORRIDOR DU BÂTIMENT DEVRAIENT AVOIR L'ACCORD DES CO-PROPRIÉTAIRES IMPLIQUÉS CONCERNANT CE CORRIDOR ET HABITANT L'ÉTAGE, ET LES TRAVAUX NE SERAIENT PAYÉS QU'APRÈS CONFIRMATION PAR CES CO-PROPRIÉTAIRES QUE LES TRAVAUX ONT ÉTÉ EFFECTUÉS CORRECTEMENT - 50,01%

M. Luvinh expose le dossier.

POUR : 19.335 quotités CONTRE : 1.125 quotités ABSTENTION : 12.769 quotités
à la majorité de 94,50 % des voix.

19.7. A la demande de Mme Berckmans : "Le syndic a l'obligation de procéder au recouvrement de toute dette envers la copropriété. Devant l'inaction du débiteur, il doit procéder devant un juge de Paix " QUESTION Comment, quand un ou plusieurs copropriétaires refusant systématiquement et depuis de nombreuses années le passage d'Aquatel (ou autres) qui sur ses ordres ne font plus les relevés des compteurs de chauffage, eau chaude et froide (donc non repris dans les listings d'Aquatel par exemple) peut-il réclamer les charges qui sont du à la copropriété ? Qu'en est-il du recouvrement de ceux-ci dans notre copropriété ? - Sans vote

Tout est en ordre. Tous les appartements sont bien munis de système de radio-fréquence.
L'assemblée générale en prend acte.

19.8. A la demande de Mme Berckmans : Du matériel "roulant bricole" (joindre photo) avec palette en bois prend beaucoup de place dans un local vélo du 87 rue des Floralies Ce local est petit, remporte du succès et permet entre autre, de ne pas abîmer les parois des ascenseurs récemment rafraîchis au 87. À quand un "certificat de conformité" de cet matériel roulant "bricolé avec palette en bois" qui prend de la place et dont le propriétaire n'hésite pas le déplacer dans les étages via un ascenseur ? Réponse écrite dans le P.V de l'AG 2025 - Sans vote

Le matériel roulant a été enlevé depuis.
L'assemblée générale en prend acte.

19.9. A la demande de Mme Berckmans : A QUAND la réparation des terrasses suite au procès gagne contre firme x ? Le matériel coûteux pour réparer les terrasses (et les écoulements des ciels de terrasses de celle ci) des terrasses du 85 / 87 Rez de chaussee au troisième ont été acheté et mise en réserve À quand la réparation de celles ci ? Réponse Écrite dans le PV de l'AG 2025 - Sans vote

Les bandeaux de terrasses seront faits en 2025.
Les réparations seront effectuées une fois que les travaux seront finalisés.

19.10. A la demande de Mme Berckmans : Ou est la DECISION de l'A.G d'exécuter les travaux de bordures de terrasses 89/89 bis avec ISOTRA ? Ou sont les devis comparatifs? Réponse écrite dans le P,V de l'AG 2025 - Sans vote

Mme Berckmans expose le dossier. Le Syndic informe que le point a été voté à l'assemblée générale du 14/05/2024 sous le point 11.1 et approuvé à 95,86 % de voix. L'offre d'ISOTRA a été approuvée et l'assemblée n'a émis aucune demande particulière pour obtenir d'autres offres. L'assemblée générale en prend acte.

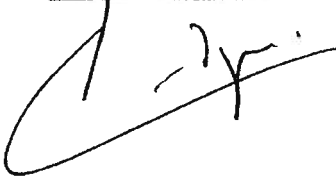
19.11. A la demande de Mme Berckmans : Suite à une déchirure importante du tapis couloir 6 ieme étage du 87 et la mise d'un vinyl (difficile à entretenir sauf à l'eau) placement d'un tapis plein conforme aux autres couloirs commun des étages des Floralies B . - 66,67%

Le point a été discuté sous le point 19.6

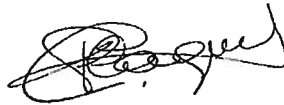
20. Lecture et signature du procès-verbal de l'AG.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h02.

Président de séance



Scrutateur



Secrétaire de séance



PV AG ACP FLORALIES B
31 05 2023
N° Entreprise : 0830.471.339

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 110 copropriétaires sur 177, représentant 30.409 quotités sur 47.000. A partir du point 7 il y a 111 propriétaires et 30.684 quotités présents ou représentés.
- 2) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.
Est nommé Président, ~~M. Paul Hennequin~~ à l'unanimité des voix.
Est nommé scrutateur ~~M. Jean-Louis Dubois~~ à l'unanimité des voix.
Le Syndic assurera le secrétariat. Unanimité.
- 3) Rapports du Commissaire aux comptes - approbation des comptes de l'exercice 2022 – vote (majorité absolue)
L'Assemblée approuve les comptes 2022 et le bilan au 31/12/2022
POUR : 19.095 quotités CONTRE : 4.838 quotités ABSTENTION : 6.476 quotités
à la majorité de 79,79 % des voix.
- 4) Décharge au Commissaire aux Comptes exercice 2022 - vote (majorité absolue)
L'Assemblée approuve la décharge au Commissaire aux Comptes
POUR : 19.978 quotités CONTRE : 4.838 quotités ABSTENTION : 5.593 quotités
à la majorité de 80,50 % des voix.
- 5) Rapport du Conseil de Copropriété (annexe) - Décharge au Conseil de copropriété exercice 2022 – vote (majorité absolue)
L'Assemblée approuve la décharge au Conseil de copropriété
POUR : 20.515 quotités CONTRE : 4.838 quotités ABSTENTION : 5.056 quotités
à la majorité de 80,92 % des voix.
- 6) Evaluation des contrats – rapport d'activité du syndic - actions judiciaires intentées par ou contre l'ACP - décharge au syndic pour l'exercice 2022 – vote (majorité absolue)
L'Assemblée approuve la décharge au syndic pour l'exercice 2022
POUR : 26.113 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 4.296 quotités
à l'unanimité des voix.
Le Syndic tiendra informés les copropriétaires qui le souhaitent des projets de nouveaux contrats.

Managimm srl

Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floraliesb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713



7) Communauté d'Energie (CE)

- Explications du syndic
- Modification de l'acte de base : introduction dans le règlement de copropriété des règles imposées pour la mise en place d'une CE – mandat au syndic pour réaliser le tout concernant cette adaptation de l'Acte de base après approbation du CDC et de toute personne qui veut participer à ce projet – vote (majorité 4/5^{ème})

L'Assemblée approuve la modification de l'acte de base/règlement de copropriété et le mandat au syndic pour réaliser les démarches nécessaires

POUR : 25.488 quotités CONTRE : 916 quotités ABSTENTION : 4.280 quotités
à la majorité de 96.53 % des voix.

Le syndic annexera les articles au présent PV

8) Election du Conseil de copropriété :

~~Jean Jacques LAMBRI, Bernard PAIWELS, Catherine PLAQUEY, Rudi VERHEYEN~~
représentent leur candidature – autres candidatures - votes (majorité absolue)

~~M. Lambri est nommé~~

POUR : 23.796 quotités CONTRE : 4.929 quotités ABSTENTION : 1959 quotités
à la majorité de 82.84 % des voix.

~~M. Paiwels est nommé~~

POUR : 23.387 quotités CONTRE : 5.490 quotités ABSTENTION : 1807 quotités
à la majorité de 80.99% des voix.

~~Mme Plaquey est nommée~~

POUR : 22.818 quotités CONTRE : 6.325 quotités ABSTENTION : 1.541 quotités
à la majorité de 78.30% des voix.

~~Mr Verheyen est nommé~~

POUR : 27.508 quotités CONTRE : 1765 quotités ABSTENTION : 1411 quotités
à la majorité de 93.97% des voix.

9) Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2023 - ~~Mr Bouvart~~ se représente comme Commissaire aux comptes, expert-comptable IEC n°7052 2F49 dont les honoraires s'élèvent à 1.513 € HTVA pour la vérification des comptes hors mission exceptionnelle demandée – vote (majorité absolue)

L'Assemblée approuve la nomination de Mr Bouvart comme contrôleur aux comptes pour l'exercice 2023

POUR : 22.531 quotités CONTRE : 5.125 quotités ABSTENTION : 3028 quotités
à la majorité de 81.47 % des voix.

10) Budget 2023 – charges ordinaires et fond de réserve

Managimm srl

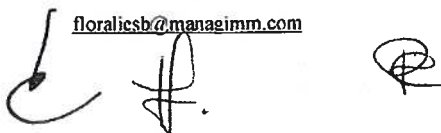
Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floralicsb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713



2.

10.1 charges ordinaires :

Proposition d'appels de provision de 2 € par quotité/trimestre pour les 2^{ème} ; 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 et ce jusqu'à la prochaine AGS -vote (majorité absolue)

L'assemblée approuve la proposition d'appel de fonds de 2€ par quotité/trimestre pour les 2^{ème} ; 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, le 1^{er} trimestre 2024 et ce jusqu'à la prochaine AGS

POUR : 21820 quotités CONTRE :6438 quotités ABSTENTION :2426 quotités
à la majorité de 77.22 % des voix.

10.2 Fonds de réserve :

a) proposition d'appels de provision de 0.50 € par quotité/trimestre pour les 2^{ème} ; 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 et jusqu'à la prochaine AGS - vote (majorité absolue)

L'Assemblée approuve la proposition d'appel de fonds de réserve de 0.50€ par quotité/trimestre pour les 2^{ème} ; 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, le 1^{er} trimestre 2024 et jusqu'à la prochaine AGS

POUR : 25649 quotités CONTRE :2755quotités ABSTENTION 2280 quotités
à la majorité de 90.30 % des voix.

11) Dossier conciergerie : informations

L'Assemblée a été informée concernant la nouvelle concierge Mme Silverio Flavia

12) Travaux réalisés ou commandés - information

- rénovation du hall -3 + plinthes – prix facturé inférieur aux devis
- remplacement des collecteurs de chauffage 89 et 89b
- modernisation ascenseurs 89b
- rénovation cage escalier 89
- rénovation des halls habités -1 et -2 : sera réalisé à l'automne 2023
- réalisation rapport électrique par Vinçotte – en attente de devis électricien pour travaux
- mise aux normes obligatoires à prévoir
- remplacement des extracteurs : en cours avec EOLE
- éclairages entrée Saint-Lambert adaptation led des ampoules
- pose de nouvelles valves pour les noms/sonnettes dans les 4 halls d'entrées
- changement des calorimètres et compteurs d'eau électroniques
- raccord arrosage du Parc sur la conduite du B 87-2 réalisée – paiement annuel des consommations du Parc au B
- mise en place local containers verre + mise en place containers oranges

13) Travaux à réaliser en 2023-2024 (réalisés par étapes sur au moins 2 exercices en fonction des urgences et des fonds disponibles) et à financer par le Fonds de réserve

13.1) Remplacement des collecteurs de chauffage 85-87 en décalé pour un meilleur accès : +/- 1.225 € htva/étage – travaux votés en 2022 – explication de la problématique de réalisation

L'Assemblée a été informée et sera tenue au courant des constatations. Les étages qui peuvent l'être seront réalisés

13.2) Modernisation des ascenseurs 87 – devis Liftinc 52.558 € htva – vote (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve la modernisation des ascenseurs du 87

Managimm srl

Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floraliesb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/B1V 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713



POUR : 27988 quotités CONTRE : 318 quotités ABSTENTION 2378 quotités
à la majorité de 98.88 % des voix.

13.3) Réfection des cages d'escaliers tous les étages, sortie de secours et couloirs d'accès vers les garages -1 -2 -3 (peintures murs et plafonds, remplacement des tapis des sorties de secours par linoléum) au 85 (28.339 € htva) – 87 (26.059 € htva) – 89 b (9.520 € htva) par Mike Painting comme au 89 en 2023 – votes (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve la réfection des cages d'escaliers de secours et sorties vers garage du 85

POUR : 20678 quotités CONTRE : 7025 quotités ABSTENTION 2981 quotités
à la majorité de 74.64 % des voix.

L'Assemblée approuve la réfection des cages d'escaliers de secours et sorties vers garage du 87

POUR : 23213 quotités CONTRE : 5982 quotités ABSTENTION 1489 quotités
à la majorité de 79.51 % des voix.

L'Assemblée approuve la réfection des cages d'escaliers de secours et sorties vers garage du 89bis

POUR : 22960 quotités CONTRE : 5782 quotités ABSTENTION 1942 quotités
à la majorité de 79.88 % des voix.

13.4.1) Rénovation des halls d'entrée – murs au-dessus du marbre, plafonds intérieurs et extérieurs et luminaires led 89/89b, tapis de coco/Verimpex – vote (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve la rénovation des halls des entrées 85-87-89/89b

POUR : 26821 quotités CONTRE : 1234 quotités ABSTENTION 2629 quotités
à la majorité de 95.60 % des voix.

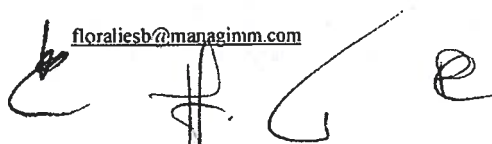
13.4.2) Explications - choix du fournisseur et d'un projet– devis Diwa ou Technologues de la Rénovation – 3 projets seront présentés (peinture couleur au choix/panneaux acoustiques Tosca/carrelage mural) - votes – (majorité absolue)

L'Assemblée approuve le choix de la société Diwa et du projet panneaux bois Tosca + tapis Verimpex

POUR : 26793 quotités CONTRE : 1048 quotités ABSTENTION : 2843 quotités
à la majorité de 96.24 % des voix.

13.5.1) Suite aux actes d'incivisme actuels et réguliers - remplacement des 4 caméras analogiques par des caméras IP nouvelle technologie et placement plus adéquat + placement d'une 5ème caméra devant le couloir de caves /ascenseurs 89/-3 - votes (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve le remplacement des 4 caméras existantes et le placement d'une 5ème caméra au 89/-3



POUR : 26923 quotités CONTRE : 1248 quotités ABSTENTION : 2513 quotités
à la majorité de 95.57 % des voix.

13.5.2) Choix du fournisseur – Pro Satellite 7.210, 76 € htva (nouveau câblage inclus)-
Green Light Security 7.384,71 htva (hors câblage/réutilisation ancien si possible) -
votes (majorité absolue)

L'Assemblée approuve le choix de la société Pro Satellite

POUR : 26724 quotités CONTRE : 850 quotités ABSTENTION 3110 quotités
à la majorité de 96.92 % des voix.

13.6) Mise en conformité des tableaux électriques communs et de l'électricité
commune – étude en cours par Tc Electricité suivant le rapport commandé à AIB
Vinçotte – information

L'Assemblée a été informée et l'Etude par Vinçotte est en cours

13.7.1) Modernisation des boîtes aux lettres – explications – proposition de changer
uniquement les faces + serrures - vote (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve le remplacement des faces avant de toutes les boîtes aux lettres

POUR : 21927 quotités CONTRE : 5412 quotités ABSTENTION 3345 quotités
à la majorité de 80.20 % des voix.

13.7.2) choix du fournisseur devis de EPC SIGN 18.692,70 € htva – devis de Easy-
Key 17.060 € htva (+ mise en couleur 2340 € htva) - vote (majorité absolue)

L'Assemblée approuve le choix de la société Easy Key

Le choix de la couleur sera décidé ultérieurement après sondage entre aluminium et 1
couleur

POUR : 21348 quotités CONTRE : 5965 quotités ABSTENTION 3371 quotités
à la majorité de 78.16 % des voix.

L'Assemblée marque également son accord pour la commande à frais communs de
numéros de boîtes et de la 1^{ère} plaquette conformément aux noms des occupants au
moment de la commande. Les plaquettes suivantes seront facturées aux propriétaires
des lots à chaque changement d'occupant. Les propriétaires devront, s'ils le
souhaitent, répercuter ces frais auprès de leurs locataires.

14) Travaux à réaliser en 2023-2024 et à financer par les charges courantes

- Remplacement de dévidoirs et d'extincteurs au fur et à mesure suivant contrôles
Somatific
- Placement des indications de secours/incendie et chiffres paliers par le syndic suivant
normes pompiers
- Changement des valves informations hall et rez de chaussée devant ascenseurs par un
modèle plus moderne en accord avec les coloris du hall.
- Remplacement des tapis des étages souillés et non nettoyables quand nécessaire par
des linoléums, au fur à mesure – vote – (majorité qualifiée)

L'Assemblée approuve cette proposition

POUR : 25358 quotités CONTRE : 1404 quotités ABSTENTION 3922 quotités
à la majorité de 94.75 % des voix.

Managimm srl

Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

 floraliesb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713

- Pose de détecteurs incendie à pile/batterie pour +/- 10 ans sur chaque plafond de palier (1 ou 2 selon la taille du palier) par fournisseur actuel ou autre selon étude – budget +/- 5000 € htva – vote – (majorité qualifiée)
L'Assemblée approuve le placement des détecteurs dans les couloirs
POUR : 27390 quotités CONTRE : 713 quotités ABSTENTION 2581 quotités
à la majorité de 97.46 % des voix.
- Installation d'un défibrillateur cardiaque automatique au niveau -3 par EuroDist - budget 1500 € htva + contrat entretien 105 € htva/an – vote (majorité qualifiée)
L'Assemblée approuve le placement d'un défibrillateur au -3 entre le 89 et le 89b
POUR : 24604 quotités CONTRE : 3439 quotités ABSTENTION 2641 quotités
à la majorité de 87.74 % des voix.
- Remplacement des plafonniers des paliers avec détecteur intégré au fur et à mesure
- Remise en peinture du préau rue Saint Lambert 137 (vote AG 2022)
- Réaménagement et nettoyage des locaux vélos – organisation identification des vélos actuels
- Remplacement du linoléum du 87/10ème étage qui est endommagé

15) Plan quinquennal – information

- o modernisation des ascenseurs 89 (AG 2024) – 85 (AG 2025)
- o rénovation des ciels de terrasse 85-87-89-89 b nord
- o rénovation des ciels de terrasse – 89 – 89 b sud
- o Audit des différentes techniques de la Résidence
- o Remplacement des portes accès garage vers Floralties B
- o Remise en peinture des portes d'ascenseurs à tous les niveaux

16) modification acte de base - mode de paiement des charges et appels de fonds de réserve - indemnité pour retard de paiement et procédure de récupération des charges auprès de copropriétaires –

"Les appels de fonds ou toutes autres dettes appelées par le syndic doivent être payés sur le compte bancaire indiqué par le syndic. Tout autre mode de paiement sera refusé. Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quel qu'autre titre que ce soit, et qui ne serait à pas payé à la date de l'échéance du fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré de plein droit et avec mise en demeure préalable, d'une pénalité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à partir de la date d'échéance, majorée des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an, des frais de recommandé et de mise en demeure, majoré de 30.00 € pour frais administratifs – vote (majorité 4/5 des voix)

L'Assemblée approuve la modification de l'acte de base pour le point ci-dessus

POUR : 25923 quotités CONTRE : 288 quotités ABSTENTION 4473 quotités
à la majorité de 98.90 % des voix.

17) Mise en conformité de l'acte de base des Floralties B – mandat à Maître DECHAMPS (choisi également par l'ACP Floralties Parc) afin de réaliser la mise en conformité de l'acte de base – vote (majorité 4/5 des voix)

Managimm srl

Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floraliesb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713

L'Assemblée approuve le mandat à Maître DECHAMPS pour la mise en conformité de l'acte de base, du règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur pour son volet légal (les statuts).

POUR : 26438 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 4246 quotités
à l'unanimité des voix

Vu les délais nécessaires et les implications avec le Parc et les autres entités, un acte de base modificatif sera établi par le Notaire pour y inscrire déjà tous les points qui auront été votés dans les Assemblées précédentes et celle de 2023

18) Adaptation Règlement d'ordre intérieur – approbation ROI temporaire – le prochain ROI sera élaboré en concertation avec le ROI des Floralties Parc et enregistré selon la législation en cours - vote (majorité absolue)

L'Assemblée approuve la modification du ROI pour son volet vie commune. Le Syndic en produira un exemplaire à tous les copropriétaires. Le volet légal y sera inclus par une Etude de Notaire dans une prochaine version.

POUR : 26144 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 4540 quotités
à l'unanimité des voix

19) Changement de quinzaine de l'Assemblée générale statutaire – modification acte de base - suite aux congés de printemps qui tomberont +/- toujours la 1^{ère} quinzaine de mai, il est proposé de modifier la tenue de l'AGS (1^{ère} séance) aux 2^{ème} et 3^{ème} semaines de mai. Ceci sera appliqué dès 2024 même si le projet du nouvel acte de base n'est pas encore finalisé - vote – (majorité 4/5 des voix)

L'Assemblée approuve la modification de l'acte de base et de quinzaine de la tenue de l'Assemblée Générale statutaire aux 2^{ème} et 3^{ème} semaine de mai. Il est à noter que l'Assemblée de 2023 a également été reportée pour des raisons de congés scolaires au 31/05/2023.

POUR : 25421 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 5263 quotités
à l'unanimité des voix.

20) Autorisation aux membres du Conseil de copropriété de retirer les plis postaux adressés à l'ACP des Floralties B – vote (majorité absolue)

L'Assemblée donne mandat aux membres du Conseil pour retirer les plis postaux

POUR : 25649 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION 5035 quotités
à l'unanimité des voix.

21) Points des copropriétaires 2023

a) ~~Points de Mr Van Binnebeek~~

- Renouvellement contrat Gaz/Electricité ? Les contrat fixe sont à nouveau disponible, à investiguer.
- Appel de fond de réserve à supprimer cette année, au vote => Oui / NON
- Dans le cas où cet appel de fond ne serait pas supprimer, je souhaiterais supprimer l'indication de paiement jusqu'à la prochaine AG et limiter ce paiement à 4 fois maximum => Vote : OUI / NON

b) ~~Points Mr et Mme Wittobols~~

- AUDIT complet + PEB COMMUNS

Managimm srl

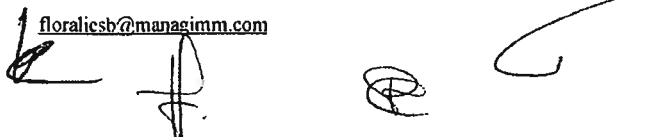
Rue de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floralicsb@managimm.com

www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713



- Règlement d' Ordre Intérieur : sa rédaction , son approbation par l'assemblée (*) et son officialisation par un acte sous seing privé.
- Règlement de Copropriété : sa rédaction suite aux différentes décisions d' AG, son approbation par l'assemblée (*) et la rédaction d'un acte authentique par notaire.
(*) voir quorum imposé.

c) Points de Mme Dupagne

-TRAVAUX TOITURE INFÉRIEURE (ATAB) A quand la fin,???

Le 18 août 2018 les travaux m'étaient annoncés.

Trois bas de châssis ont été brûlés au chalumeau lors du placement du revêtement de la toiture (appartement z3). Madame De Greef a constaté les dégâts et a pris des photos. Peinture toujours à effectuer . Au préalable vérifier couleur. Moustiquaire à replacer. Travail à réaliser via le syndic

- ASCENSEURS DU 87.MACHINERIE - Ascenseurs du 85 remplacés. Ceux du 87 devaient être remplacés également mais ont été « restaurés »

Je demande isolation acoustique du local De plus .les ascenseurs fonctionnent aussi la nuit. J'ai pu constater que le local du 89 B a été isolé murs plafond et sol ainsi que déplacement du tableau

- CHAUFFERIE - A isoler sous contrôle d'un acousticien (proximité chambre et sa fenêtre.bruit aérien et de conduction. Puis-je dormir fenêtre ouverte?

Il est convenu que Mme Dupagne contactera un acousticien et informera le syndic afin qu'il puisse assister aux mesures en chaufferie.

d) Points de Mr Marlioux

- RENOVATION DES CIELS DE TERRASSES CAR LES CHOSES S'AGGRAVENT ET MANIFESTEMENT DES DIZAINES D'APPARTEMENTS SONT CONCERNES.

- REFECTION DES SOLS DES HALLS HABITES EN SOUS-SOLS . REMPLACEMENT DU

LINOLEUM VETUSTE PAR DU CARRELAGE

- RENOVATION HALLS rez-de-chaussée et embellissements . Choix de tapis plains muraux nouveaux ou autres etc...

- Harmonisation (une seule couleur) de l'encadrement des cages d'ascenseurs.

- Certains devis ont déjà été communiqués.

- PS. Manifestement la peinture du moins 3, c'est une réussite et par conséquent la firme "Technologue de la Rénovation paraît très compétente).

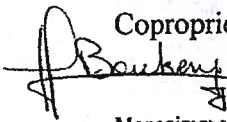

- DEVIS/COUT/DELAI. Ces points doivent être communiqués lors de la tenue de l'AG. avec mise au vote éventuelle.

Tous les points des copropriétaires ont été abordés et débattus en séance et n'ont pas demandé de votes.

22) Lecture du procès-verbal de séance et signatures

La séance est levée à 22h

Copropriétaires

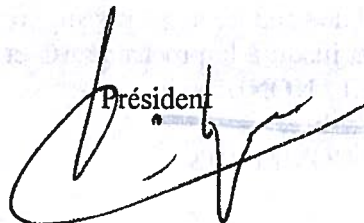



Managimm srl

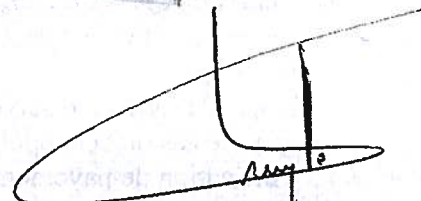
Ruc de Bretagne 24/1 à 1200 Bruxelles

floraliesb@managimm.com

Président



Secrétaire



www.managimm.com

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n° 0824.013.713

