



Vos réf. :  
biens sis à 1083 Ganshoren, avenue Jean-  
Sébastien Bach, 2024- RES. GALAXY (APP  
F15+CF15+G128  
Nos ref.: **06200154 / BXN-GALA20**  
(A rappeler lors de toutes correspondances)

Etude du Notaire Marc BOELAERT

Par e-mail : Yamina@not-boelaert.be

Bruxelles, vendredi 6 septembre 2024

Maître,

**Concerne :** **Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**

ACP GALAXY

Avenue Jean Sébastien Bach, 20-22-24Bac  
1083 - Ganshoren

Vente par

Lot(s) : F15, GAR128

Quotités totales : 62 / 10 000.00 ièmes

Nous accusons bonne réception de votre mail du vendredi 6 septembre 2024 et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

**Conformément à l'article 3.94, §1**

Les informations ont été transmises en date du 24 juillet 2023, veuillez trouver ci-joint copie du courrier.

**Conformément à l'article 3.94, §2**

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Appel au fonds de roulement :	0,00 €	<input type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> appelé en plusieurs échéances
Appel au fonds de réserve :	60 000,00 €	<input type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input checked="" type="checkbox"/> appelé en 4 échéances trimestrielles
Budget annuel	620 000,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> appelé en 4 échéances trimestrielles ;
		<input type="checkbox"/> appelé en 12 échéances mensuelles.
		<input type="checkbox"/> pas d'appel, décompte trimestriel à frais réels.

Nous vous invitons à consulter PV de la dernière AGO afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.



3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

5° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

NON, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour ; cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous :

OUI, il y a des arriérés :

Arriéré dû:	-
Provisions complémentaires*:	-
Frais de dossier (3.94 §2):	250,00
<b>A retenir:</b>	<b>250,00 €</b>

*Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.*

*\*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges.*

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours qui sera établi à la clôture de l'exercice concerné. Les charges ordinaires seront réparties entre le vendeur et l'acquéreur au prorata de la période en cours suivant la date de l'acte authentique.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP GALAXY suivant : BE32 0015 5077 8002 – GEBABEBB avec la référence +++618/7841/71864+++.

### Conformément à l'article 3.94, §3

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais.

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de notre parfaite considération.

Service Comptabilité  
mutations.support@op.be

**Compte Copropriétaire****Copropriété** : 0620 - ACP GALAXY (BE0850.198.862)**Exercice** : du 01/10/2023 au 30/09/2024**Edité le** : 06/09/2024**Période** : jusqu'au 06/09/2024**Lots** : F15 , GAR128, GAR163

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
30/09/2021	-	-	Solde reporté	Solde	0.00	2 610.35	2 610.35
01/10/2021	31/10/2021		Provisions (P) (10/2021)	Charges	962.50	0.00	1 647.85
01/10/2021	31/10/2021		Appel de fonds réserves Façade (10/2021)	Fond de réserve	353.50	0.00	1 294.35
01/10/2021	31/10/2021		Appel de fonds réserves (10/2021)	Fond de réserve	105.00	0.00	1 189.35
01/01/2022	31/01/2022		Appel de fonds réserves (01/2022)	Fond de réserve	105.00	0.00	1 084.35
01/01/2022	31/01/2022		Provisions (P) (01/2022)	Charges	962.50	0.00	121.85
01/01/2022	31/01/2022		Appel de fonds réserves Façade (01/2022)	Fond de réserve	353.50	0.00	- 231.65
10/03/2022	-	059	990620012547	Mouvement	0.00	241.65	10.00
01/04/2022	01/05/2022		Provisions (P) (04/2022)	Charges	962.50	0.00	- 952.50
01/04/2022	01/05/2022		Appel de fonds réserves Façade (04/2022)	Fond de réserve	353.50	0.00	-1 306.00
01/04/2022	01/05/2022		Appel de fonds réserves (04/2022)	Fond de réserve	105.00	0.00	-1 411.00
14/04/2022	-	085	990620012547	Mouvement	0.00	1 411.00	0.00
01/07/2022	31/07/2022		Appel de fonds réserves (07/2022)	Fond de réserve	105.00	0.00	- 105.00
01/07/2022	31/07/2022		Provisions (P) (07/2022)	Charges	962.50	0.00	-1 067.50
01/07/2022	31/07/2022		Appel de fonds réserves Façade (07/2022)	Fond de réserve	353.50	0.00	-1 421.00
09/07/2022	-	155	618784171864	Mouvement	0.00	1 421.00	0.00
30/09/2022	-	0102	Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2021 au 30/09/2022	Opération diverse	0.00	3 850.00	3 850.00
30/09/2022	-	0102	Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2021 au 30/09/2022	Opération diverse	2 611.50	0.00	1 238.50
01/10/2022	31/10/2022		Provisions (P) (10/2022)	Charges	962.70	0.00	275.80
01/10/2022	31/10/2022		Appel de fonds réserves Façade (10/2022)	Fond de réserve	353.50	0.00	-77.70
01/10/2022	31/10/2022		Appel fonds de réserves (10/2022)	Fond de réserve	105.00	0.00	- 182.70
14/10/2022	14/11/2022		Appel travaux terrasses - auto- financement	Fond de réserve	8 646.05	0.00	-8 828.75
16/11/2022	-	267	618784171864	Mouvement	0.00	8 646.05	- 182.70
<b>Totaux :</b>					<b>31 008.82</b>	<b>31 829.55</b>	<b>820.73</b>
<b>Solde créditeur au 06/09/2024 :</b>						<b>820.73</b>	<b>-</b>

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
17/11/2022	-	268	618784171864	Mouvement	0.00	1 421.20	1 238.50
01/01/2023	31/01/2023		Appel fonds de réserves (01/2023)	Fond de réserve	105.00	0.00	1 133.50
01/01/2023	31/01/2023		Provisions (P) (01/2023)	Charges	1 125.90	0.00	7.60
04/01/2023	-	004	618784171864	Mouvement	0.00	1 230.90	1 238.50
16/01/2023	-	015	RMB HAERLINGEN-DE LONGUEVILLE GODEL	Mouvement	1 238.50	0.00	0.00
01/04/2023	01/05/2023		Provisions (P) (04/2023)	Charges	1 125.90	0.00	-1 125.90
01/04/2023	01/05/2023		Appel fonds de réserves (04/2023)	Fond de réserve	105.00	0.00	-1 230.90
12/04/2023	-	084	618784171864	Mouvement	0.00	1 230.90	0.00
01/07/2023	31/07/2023		Provisions (P) (07/2023)	Charges	1 125.90	0.00	-1 125.90
01/07/2023	31/07/2023		Appel fonds de réserves (07/2023)	Fond de réserve	105.00	0.00	-1 230.90
01/08/2023	-	181	618784171864	Mouvement	0.00	1 230.90	0.00
30/09/2023	-	0156	Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2022 au 30/09/2023	Opération diverse	0.00	4 340.40	4 340.40
30/09/2023	-	0156	Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2022 au 30/09/2023	Opération diverse	2 953.27	0.00	1 387.13
01/10/2023	31/10/2023		Provisions (P) (10/2023)	Charges	1 190.40	0.00	196.73
01/01/2024	31/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	1 190.40	0.00	- 993.67
08/01/2024	-	008	618784171864	Mouvement	0.00	1 190.40	196.73
01/04/2024	01/05/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	1 190.40	0.00	- 993.67
21/04/2024	-	100	-	Mouvement	0.00	1 190.40	196.73
01/07/2024	31/07/2024		Provisions (P) (07/2024)	Charges	1 190.40	0.00	- 993.67
04/07/2024	-	164	618784171864	Mouvement	0.00	1 190.40	196.73
08/07/2024	-	0052	Transfert Q-P Fond de roulement (HAERLINGEN à SUCIO) - GAR075	Opération diverse	0.00	24.00	220.73
09/07/2024	-	169	618/7841/71864	Mouvement	0.00	600.00	820.73
<b>Totaux :</b>					<b>31 008.82</b>	<b>31 829.55</b>	<b>820.73</b>
<b>Solde créditeur au 06/09/2024 :</b>						<b>820.73</b>	<b>-</b>





Jette, 17/04/2023

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

**Objet : ACP Galaxy BCE : 0850.198.862**

Par la présente, nous avons l'avantage de vous informer que l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis Av. Jean Sébastien Bach 20-22-24 à 1083 Bruxelles se tiendra le :

**Mardi 02 Mai 2023  
À 18h00 précise**

L'Assemblée de l'Association des Copropriétaires se tiendra à :

**Basilique Nationale du Sacré-Cœur de Koekelberg - Salle Vita  
Parvis de la Basilique  
1083 Bruxelles**

La prise des présences se fera à partir de 17h30

**Au cas où il vous serait impossible d'assister à cette assemblée, nous vous prions de trouver en annexe à la présente convocation, une procuration que nous vous prions de compléter et de remettre à la personne chargée de vous représenter. Nous vous rappelons que suivant les dispositions légales, tout copropriétaire peut se faire représenter par un membre de l'Assemblée Générale ou non.**

**Nous attirons également votre attention sur le fait que si votre lot est grevé d'un usufruit ou est en indivision, il vous appartient de choisir un seul représentant, qui pourra prendre part au vote, et lui donner procuration. A défaut de quoi, le droit de vote sera suspendu.**

*Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.*

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

**LE DUREE DE L'ASSEMBLEE NE PEUT EXCEDER 01 HEURE**

*Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour sont joints à la convocation.*

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupants l'immeuble (CC 577-10 §4) et en assument la responsabilité*

**A défaut du double-quorum, nous vous informons qu'une seconde séance se tiendra le 16/05/2023 à 16h00.**



## Ordre du Jour

1. **Validité de l'Assemblée Générale**
  - a. *Election du Président de l'Assemblée*
  - b. *Election des éventuels scrupulateurs de l'Assemblée*
2. **Travaux terrasses – Mise en peinture des mosaïques – Majorité des 2/3**
3. **Travaux terrasses – Financement – Majorité absolue**
4. **Clôture**

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires

GUERRA Eva  
Gestionnaire

MAKOLA Sebastien  
Manager



## Procuration

Nom : \_\_\_\_\_

Lot n° : \_\_\_\_\_

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : \_\_\_\_\_

Monsieur : \_\_\_\_\_

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à la 2eme seance de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence Galaxy » qui se tiendra le **Mardi 02 Mai 2023 à 18h00 précise** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature \_\_\_\_\_

**Article 577-6**

*§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.*

*Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés*

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.*

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »*

**MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE PAR LA PROCURATION**



Jette , 17/04/2023

Geachte mevrouw, geachte heer,

**Betreft: VME Galaxy KBO: 0850.198.862**

Hierbij laten wij u weten dat de **Buitengewone Algemene Vergadering** van de mede-eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johann Sebastian Bachlaan 20-22-24 te 1083 Brussel zal plaatsvinden op

**Dinsdag 02 Mei 2023  
om 18u00 stipt**

De Vergadering van de Vereniging van mede-eigenaars zal plaatsvinden in de:

**Basilique Nationale du Sacré-Cœur de Koekelberg - Salle Vita  
Parvis de la Basilique  
1083 Bruxelles**

Aanwezigheid vanaf 17.30 uur.

**Indien u deze vergadering niet kunt bijwonen, vindt u bijgevoegd bij deze oproeping een volmacht. Mogen wij u vragen deze volmacht in te vullen en te overhandigen aan degene die u zal vertegenwoordigen. We willen eraan herinneren dat krachtens de wettelijke bepalingen elke mede-eigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een lid van de Algemene Vergadering of niet.**

**We vestigen ook uw aandacht op het feit dat indien uw kavel bezwaard is met een vruchtgebruik of indien het eigendomsrecht op uw kavel verdeeld is, u een vertegenwoordiger kunt kiezen die kan deelnemen aan de stemming en hem een volmacht kunt geven. Zo niet, zal het stemrecht geschorst worden.**

*Elke mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.*

*De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.*

*De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.*

*Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.*

**DE VERGADERING MAG NIET LANGER DAN 01 UUR DUREN**

*De documenten met betrekking tot de diverse punten op de agenda zijn bij de oproeping gevoegd.*

*De mede-eigenaars stellen zich in de plaats van de syndicus en ontslaan hem van zijn verplichting om de bewoners van het gebouw te informeren (BW 577-10, §4) en nemen daar de verantwoordelijkheid voor.*

**Bij gebrek aan een dubbel quorum, informeren wij u dat een tweede vergadering zal worden gehouden op 16/05/2023 om 16.00 uur.**



## Ordre du Jour

1. **Geldigheid van de Algemene Vergadering – Volstreekte meerderheid**
  - a. *Verkiezing van de Voorzitter van de Vergadering*
  - b. *Benoeming van de eventuele stemmentellers*
2. **Terraswerk – schilderen van mozaïeken – Volstreekte 2/3**
3. **Terraswerk – Financiering – Volstreekte meerderheid**
4. **Omsluiten**

We wensen u een goede ontvangst toe van dit document en staan altijd voor u klaar indien u nog vragen hebt. Met de meeste hoogachting,

Voor de Vereniging van mede-eigenaars

GUERRA Eva  
Beheerder

MAKOLA Sebastien  
Manager



## Volmacht

Naam: \_\_\_\_\_

Kavel nr.: \_\_\_\_\_

Hierbij verleen ik een volmacht aan:

Mevrouw: \_\_\_\_\_

De heer: \_\_\_\_\_

Om:

Mijn/onze belangen te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de 'Residentie Galaxy' die zal plaatsvinden op **dinsdag 2 mei 2023 om 18.00 uur stipt**, met de agenda zoals vastgelegd in de oproepingsbrief, of op elke vergadering die later zou plaatsvinden met dezelfde agenda, mocht de eerste om eender welke reden niet kunnen plaatsvinden.

Deel te nemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen, elke functie te aanvaarden in naam van de volmachtgever; daartoe elke akte en elk verslag goed te keuren en te ondertekenen, te vervangen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn voor de uitvoering van deze volmacht, wetend dat de volmachtgever zich ertoe verbindt alles te bekrachtigen.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

De handtekening laten voorafgaan door de vermelding "*goed voor volmacht*"

Handtekening \_\_\_\_\_

### **Artikel 577-6**

*§ 7. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.*

*De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.*

*De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.*

*Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.*

*Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.*

*De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering."*

**GELIEVE RECHTSTREEKS TE BEZORGEN AAN DEGENE AAN WIE DE VOLMACHT WORDT TOEGEKEND**



A l'attention des Copropriétaires de la  
Résidence Galaxy sise  
Avenue Jean Sébastien Bach 20-22-24  
1083 Bruxelles  
BCE : 0850.198.862

Jette , 21/04/2023

## ERRATUM

**Concerne : Annulation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/05/2023**

Chers Copropriétaires,

Nous vous informons que l'assemblée générale extraordinaire du 02/05/2023 est annulée.

En effet, il avait été décidé lors d'une réunion pré chantier, de faire la réfection des joints de dilatation entre les mosaïques pour garantir la garantie décennale octroyée par l'entrepreneur (joints poreux et risque d'infiltration par les joints de dilatation pouvant s'infiltrer sous la nouvelle membrane d'étanchéité des terrasses).

Lors de l'enlèvement des joints de dilatation en façade (au niveau des mosaïques), il avait été constaté que de nombreuses mosaïques s'étaient détachées. Voir PV n°11 du bureau d'architecte EGPI :

Les mosaïques sur les trumeaux des terrasses sont en mauvais état. Il manque de nombreux modules. EG signale qu'il est impossible de retrouver éléments de couleur identique. EG propose de décaper les éléments instables + réparation des modules manquant + mise en peinture.

AR signale à COPRO/SYNDIC qu'un changement de couleur/ aspect en façade est soumis à permis d'urbanisme. Après analyse, COPRO/SYNDIC ont constaté que les plans de l'immeuble mentionnent des trumeaux en mosaïque sans spécifier la couleur.

Nous vous informons qu'en cas de modification de l'aspect de la façade de la résidence (couleur), une demande de permis d'urbanisme est requis, pour lequel l'architecte ne prend aucune responsabilité en cas d'infraction urbanistique.

AR signale qu'il ne souhaite pas prendre la responsabilité d'un changement de couleur / aspect par rapport à la façade d'origine. Un permis de régularisation devra, le cas échéant, être introduit par l'ACP (hors mission d'AR à ce jour).

De ce fait, il a été décidé en concertation avec les membres du conseil de peindre les mosaïques dans un RAL se rapprochant le plus de la couleur des mosaïques actuelles.



Au vu du fait que l'aspect extérieur de la résidence ne sera pas modifié (couleur des mosaïques), une assemblée générale n'est donc plus requise pour ce type de travaux qui pourraient être ratifiés à la prochaine assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 12/12/2023 et ce, dans le but d'éviter de mettre à l'arrêt les travaux et risquer une hausse des coûts des matériaux.

Pour votre information, si le chantier est « volontairement » retardé par le maître d'ouvrage ; c'est-à-dire l'Association des Copropriétaires (ACP), l'entrepreneur pourra revoir le montant de son devis à la hausse sur base de l'indexation des coûts des salaires et matériaux.

Pour votre parfaite information, le coût pour la mise en peinture des mosaïques s'élève à +/- 870 €/phase. Ce point sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 12/12/2023.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour de plus amples informations.

Nous nous excusons pour les désagréments occasionnés et nous vous prions d'agréer, Chers Copropriétaires, nos salutations distinguées.

**GUERRA Eva**  
Gestionnaire

**MAKOLA Sébastien**  
Manager

**TREVI SERVICE**  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Tél. : +32 2 626 08 26  
Numéro BCE : 0401.946.125  
N° I.P.I. : 508.167

, le 07 février 2024

Deuxième séance

**ACP GALAXY (N. Entr. : BE0850.198.862)**  
**Avenue Jean Sébastien Bach, 20-22-24**  
**1083 Ganshoren**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 30 Janvier 2024**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	45	sur 238	18.91 %	2257.00
Copropriétaires représentés	47	sur 238	19.75 %	2500.00
Copropriétaires absents	146	sur 238	61.34 %	5243.00
<b>Totaux</b>	<b>238</b>	<b>sur 238</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants		<b>92</b>	<b>38.66 %</b>	
AG valide en quotités		<b>4757.00</b>	<b>47.57 %</b>	

Le 30 Janvier 2024 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

### 1. 1. Validité de l'assemblée Générale

### 2. a) Election du Président de l'Assemblée

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : M. Walgraef.

a) Election du Président de l'Assemblée	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>5 243.00</b>	-	
<b>NON</b>				
<b>ABSTENTIONS</b>		-		

### 3. 2. Comptes

### 4. a) Rapport du Collège de commissaire aux comptes

L'assemblée générale prend connaissance des rapports de commissaires aux comptes pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Le Syndic informe que le rapport du commissaires aux comptes a été réceptionné le 13/12/2023 et que le Syndic a mis sous pli les décomptes individuels le 14/12/2023.

Il est demandé de revoir le contrat de l'assurance et des ascenseurs.

### 5. b) Approbation des comptes et bilan allant du 01/10/2022 au 30/09/2023

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilans).

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2023.

b) Approbation des comptes et bilan allant du 01/10/2022 au 30/09/2023	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

### 6. 3. Décharges

#### 7. a) Au Syndic

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

a) Au Syndic	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

#### 8. b) Au Commissaire aux comptes

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

b) Au Commissaire aux comptes	Oui	4 715.00	99.12 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	42.00	0.88 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>	BAPLU A-B.			
ABSTENTIONS	-			

#### 9. c) Au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale est invitée à se prononcer pour donner décharge au Conseil de Copropriété.

c) Au Conseil de Copropriété	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

### 10. 4. Elections statutaires



### 11. a) Election des membres du Conseil

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcée sur la désignation de chaque membre du conseil de copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire :

M. Walgraef - 100 % d'accord  
M. Ansiaux - 100 % d'accord  
Mme El Haghe - 100% d'accord  
Mme Vanderkam - 100% d'accord

a) Election des membres du Conseil	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

### 12. b) Election du commissaire aux comptes

L'assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme un Commissaire aux comptes externe.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine assemblée générale à laquelle il fera le rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

b) Election du commissaire aux comptes	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

### 13. 5. Travaux



#### 14. a) Travaux terrasses - Etat du dossier terrasses

##### Phase 1 :

Le Syndic informe que les remarques émises lors de la réception des terrasses de la phase 1 ont été levées. L'intégralité des vitres de séparation de terrasses ont été placées.

##### Phase 2 :

Les terrasses ont été intégralement réceptionnées le 05-08/12/2023.

##### Phase 3 :

Les chapes sont posées.

Les décapages divers sont terminés.

L'étape suivante sera la préparation des surfaces pour la pose de l'étanchéité liquide sur chape (suivant conditions climatiques).

##### Phase 4 :

Echafaudage est en cours de placement. L'ascenseur de chantier sera placé prochainement.

#### 15. b) Travaux terrasses - ratification pour la mise en peinture des mosaïques

Le Syndic informe que lors d'une réunion de chantier, il a été constaté que de nombreuses mosaïques étaient manquantes.

En concertation avec les membres du conseil, il a été demandé de peindre les mosaïques et réparer les zones où les mosaïques étaient manquantes.

Les coûts pour la mise en peinture et réparations des mosaïques n'ont engendrés aucun supplément sur base du devis initial de VIMAR comprenant des imprévus (contrat d'entreprise signé entre VIMAR et l'ACP).

L'assemblée générale marque accord sur les travaux entrepris.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve terrasse et/ou crédit travaux terrasses.

<b>b) Travaux terrasses - ratification pour la mise en peinture des mosaïques</b>	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité des 2/3</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			



### 16. c) Travaux terrasses - ratification pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses

Le Syndic informe que les anciennes vitres de séparation de terrasses ne sont plus produites car celles-ci ne répondent pas aux nouvelles normes de sécurité.

De ce fait, VIMAR a commandé de nouvelles vitres de séparation de terrasses répondant aux normes actuelles. Au vu de la différence esthétique entre les anciennes et nouvelles vitres de séparation, en concertation avec les membres du conseil, le Syndic a demandé le remplacement de toutes les vitres pour répondre à l'harmonie esthétique de la résidence.

Le Syndic informe que le budget pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses (4 phases) ne consiste pas un supplément du devis initial de VIMAR comprenant des imprévus (contrat d'entreprise signé entre VIMAR et l'ACP).

L'assemblée générale marque accord sur les travaux entrepris.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve terrasse et/ou crédit travaux terrasses.

c) Travaux terrasses - ratification pour le remplacement de toutes les vitres de séparation de terrasses	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

### 17. d) Dossier Asphaltco - ratification pour la réfection de l'asphalte côté 20 à l'arrière suite à l'affaissement du caniveaux et risque de stabilité

Le Syndic informe qu'un affaissement a été constaté lors de l'avancement des travaux de terrasses.

Une expertise judiciaire a été faite d'urgence en présence de l'expert judiciaire mandaté par le Juge, l'avocat de la copropriété, le représentant d'ATAB/ASPHALTCO, les membres du conseil, les concierges et le Syndic.

L'expert judiciaire a marqué accord pour que des travaux soient entrepris par la copropriété pour la réfection du caniveaux afin d'assurer la stabilité de l'esplanade.

Le Syndic informe qu'une offre a été émise par VIMAR. Le coût de réfection du caniveaux est de 4.850,00 € HTVA.

L'assemblée générale marque accord pour mandater VIMAR pour procéder à la réfection du caniveaux.

Les travaux seront financés par le biais du fonds de réserve.

d) Dossier Asphaltco - ratification pour la réfection de l'asphalte côté 20 à l'arrière suite à l'affaissement du caniveaux et risque de stabilité	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

**18. e) Refus du permis d'urbanisme pour l'espace conteneur : présentation du dossier et ratification sur le mandat donné à Maître Toussaint pour l'introduction du recours**

Le Syndic informe que le mandat a été donnée au bureau d'architecte EGPI pour l'introduction du permis d'urbanisme.

Le dossier a été introduit auprès du service d'urbanisme de Ganshoren en date du 07/02/2023 pour laquelle l'ACP a réceptionné un refus en date du 18/08/2023.

En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de donner mandat à Maître Toussaint pour l'introduction d'un recours auprès du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles Capitale, qui a rendu un avis défavorable en date du 09/11/2023.

Le Syndic informe qu'une audition a été accordée à la copropriété en date du 15/12/2023 par Mme Ans Persoons; secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Urbanisme et Patrimoine.

L'Assemblée générale marque accord sur les démarches introduites par le syndic et donne mandat au Syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour le suivi du dossier et signature du permis, si celui-ci est accordé à l'ACP.

e) Refus du permis d'urbanisme pour l'espace conteneur : présentation du dossier et ratification sur le mandat donné à Maître Toussaint pour l'introduction du recours	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



**19. f) Cogénération : présentation de l'offre de Cogenfin et signature de leur convention en tiens investisseur**

La présentation faite par Cogenfin lors de la 1ère séance a été envoyée à l'ensemble des copropriétaires par courriel.

Le Conseil de copropriété expose leur réticence face à ce projet.

f) Cogénération : présentation de l'offre de Cogenfin et signature de leur convention en tiens investisseur	Oui	0.00	0.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Non</b>	<b>4 757.00</b>	<b>100.00 %</b>	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX, ARKHOUCHE & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX, BEJAOUI - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR, BRACKE, BRASPENNING - DEKELPER, BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE, DE RAECK - REYES, DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE, DURIGNEUX - BARBIER, DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia, HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA, IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA, KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER, KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE, MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA, MULLENNERS - STEPPE, NSIOUI - BENDRIOUCH, OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA, SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS, UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU, VAN LAER - MICHIELS, VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST, VENNERRI Maurilia, VERJANS, VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN, VERVECKEN - TROCH, WALGRAEF - BOLLE, WILLIQUET, WILLIQUET - THONE, WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			

**20. g) Travaux : installation d'un paratonnerre - à la demande de M. Ansiaux**

M. Ansiaux expose le dossier.

L'Assemblée générale marque accord pour l'installation d'un paratonnerre pour un budget maximum de 20.000 € et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

g) Travaux : installation d'un paratonnerre - à la demande de M. Ansiaux	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité des 2/3</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

## 21. h) Travaux : remplacement du système de badges de tous les accès

Le Syndic présent les offres de Lokin et Kone.

L'assemblée générale marque accord sur l'offre de Lokin n°2023/Q/080 pour un montant de 36.942,96 € HTVA.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

h) Travaux : remplacement du système de badges de tous les accès	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				-

## 22. i) Travaux : remplacement des portes de garage -1 et -2

Le Syndic présent l'offre de Lokin.

L'assemblée générale marque accord sur l'offre de Lokin n°2022/Q/096 pour un montant de 11.731,52 € HTVA.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

i) Travaux : remplacement des portes de garage -1 et -2	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				-



### 23. j) Travaux : Mise en peinture du sol de la coursive au -2 - à la demande de M. Ansiaux

M. Ansiaux expose le problème.

L'assemblée générale décide reporter le point à la prochaine assemblée générale.

j) Travaux : Mise en peinture du sol de la coursive au -2 - à la demande de M. Ansiaux	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	4 757.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX, ARKHOUCHE & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX, BEJAOUÏ - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR, BRACKE, BRASPENNING - DEKELPER, BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE, DE RAECK - REYES, DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE, DURIGNEUX - BARBIER, DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia, HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA, IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA, KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER, KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE, MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA, MULLENERS - STEPPE, NSIOUÏ - BENDRIOUCH, OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA, SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS, UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU, VAN LAER - MICHIELS, VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST, VENNERI Maurilia, VERJANS, VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN, VERVECKEN - TROCH, WALGRAEF - BOLLE, WILLIQUET, WILLIQUET - THONE, WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			



## 24. k) Travaux : Renouvellement des panneaux de signalisation de la résidence - à la demande de M. Ansiaux

M. Ansiaux expose sa demande.

L'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale

k) Travaux : Renouvellement des panneaux de signalisation de la résidence - à la demande de M. Ansiaux	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	4 757.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>	ABATAY SONER - DERYA, ABDELKRIM - EL HALLAJ Zakariae & Sana, AGNEESSENS Etienne, ANNOYE Yves, ANSIAUX , ARKHOUCHE & EL MAKNOUZI Mohamed & Naema, AYUSO FERRANDIZ, BAPLU A-B., BEAULIEU - BAX , BEJAOUJ - ZEGUENDI LASAAD - NAJLA, BOUILLON-VERMEIR , BRACKE , BRASPENNING - DEKELPER , BUCUR - BUCUR NICOLAS - VICTORIA, CABY - HUYENS Madeleine, CARCAN Martine, COCKAERTS c/o Gestion 481 D01, CORNELISSENS - VAN MOLLE Daniel et Anne, CORVO MARTINS Sonia Patricia, CULJAK - SCHOPPEN Slavenko, CURATOLO MELISSA, D'HAEELEER AGNES Veuve LE CLAIR Etienne, DAMIS Eliane Annie Blanche, DE CUYPER Eliane, DE CUYPER Jonathan, DE KEGEL ELIANE, DE METSENAERE , DE RAECK - REYES , DECOSTER-CASSELMAN (Vruchtgebruik), DELBAUVE - THIRY GUY - ISABELLE, DELPIERRE , DURIGNEUX - BARBIER , DUSTERWALD Marine, FERNANDEZ GOMEZ MARIA DEL AMOR, FONSECA PINTO Claudia, FRIANT Paule, GABRIELS Jean-Paul c/o Alexandre REIJNDERS, GESTION ROBYNS c/o IMMO WAUTERS, GUTIN Evgeny - GOUREVICH Natalia , HANNOUILLE Jacques, HEYNSMANS - MOERENHOUT Marie-Jeanne, HUYLEBROECK - MATZA , IVANCIU-ONCIU Florin-Dorina, KARRAFY - MINA , KARRAFY HANANE, KENFACK Sandrine, KENNE-KENNE FLORETTE, KERSTENS - RIJCKEBOER , KUNWAR Prakash-Binita, LACHHAB Raja, LAMBINET Jonathan, LECARTE - VAN HELSHOECHT Sébastien - Laurence, LO GIOCO - GELSOMINO Salvatore - Giuseppina, MANIET Béatrice, MARES - PETE , MEEUS - OEYEN Henri et Adela, MOTTET - BORJA , MULLENERS - STEPPE , NSIOUI - BENDRIOUCH , OP DE BEECK Leslie, PETE Valerie Maryline Lucie, PUTTEMANS ELIANE, REUTEN - TEMMERMAN Rita, ROIAL - MASSART Frederic, RORIVE - CRISTEA Alexandrina, SANNEN Franz, SERENDRA , SHAMAON Dalal, SOMMEILLIER Anny, STOJKOVSKI-STOJKOVSKA Ivan-Katerina, TCHETGNIA KUIKEN - MADZOU J Mariel & Clotilde, TESCH Ghislain, TOUIJER Lamiae, TROCH - TIMMERMANS , UBERTALLI QUINZINO Mélissa, VAN ACKER - PREDESCU , VAN LAER - MICHIELS , VANDERKAM Mireille, VANDERPLAETSE-POIVRE Rudy - Régine, VANDERVORST , VENNERI Maurilia, VERJANS , VERMOES - ZIWNY Eliane, VERRAES Georgette, VERSTRAETEN , VERVECKEN - TROCH , WALGRAEF - BOLLE , WILLIQUET , WILLIQUET - THONE , WRINCQ Bernard, WRINCQ Sophie, YILDIRIM Kenan			
ABSTENTIONS	-			

## 25. l) Prise en charge par l'ACP pour le remplacement de la main courante du garde-corps - à la demande de Mme Karrafy

Mme Karrafy demande d'annuler le point et ne souhaite pas l'exposer à l'AG.

Le point n'est pas soumis au vote.

## 26. 6. Concierges

## 27. a) Récupération des heures supplémentaires

L'assemblée générale demande que le secrétariat social respecte les salaires barémiques des concierges et que ceux-ci ne soient pas diminués par l'ATN et que le montant net ne soit pas impacté par l'augmentation de l'ATN (suivant la réglementation).

Le Syndic informe que les concierges sont régulièrement dérangés lors de leur temps de repos.

Le Syndic propose que les heures supplémentaires prestées soient récupérées sous forme de congés rémunérés par l'ACP.

Les jours de congés suite à l'accumulation des heures supplémentaires devront être soldés tous les 3 mois et ne pourront être cumulés 3 jours d'affilés.

L'assemblée générale marque accord sur le principe et sous la surveillance du conseil de copropriété pour le suivi des heures supplémentaires.

a) Récupération des heures supplémentaires	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 28. b) Mise à disposition de GSM professionnels avec abonnements

Le Syndic expose le problème que les habitants ne respectent pas le droit à la déconnexion des concierges.

L'assemblée générale marque accord pour octroyer un smartphone pour un budget de maximum 250 €/concierge et un abonnement téléphonique classique/concierge.

Les frais seront financés par les charges courantes.

b) Mise à disposition de GSM professionnels avec abonnements	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 29. 7. Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (5.000 €) une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier de charges et pour lequel le conseil de copropriété peut engager la copropriété sans décision d'assemblée

L'assemblée générale marque accord sur la proposition et donne mandat au syndic pour le choix du devis sous la surveillance du conseil de copropriété.

7. Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (5.000 €) une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier de charges et pour lequel le conseil de copropriété peut engager la copropriété sans décision d'assemblée	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

### 30. 8. Décision à prendre quant à la fixation du seuil en-dessous duquel (2.000 €) le syndic peut engager la copropriété sans décision d'assemblée générale

L'assemblée générale marque accord sur la proposition et donne mandat au syndic pour le choix du devis sous la surveillance du conseil de copropriété.

8. Décision à prendre quant à la fixation du seuil en-dessous duquel (2.000 €) le syndic peut engager la copropriété sans décision d'assemblée générale	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

### 31. 9. Contrat d'entretien et fournitures régulières

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Le Syndic présent l'offre de Kone pour le contrat de maintenance des ascenseurs.

L'assemblée générale décide de continuer le contrat de maintenance avec Schindler.

L'assemblée générale demande de revoir le contrat d'assurance qui sera présenté à prochaine assemblée générale.

9. Contrat d'entretien et fournitures régulières	Oui	4 757.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 757.00	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

### 32. 10. Finances

#### 33. a) Budget 2023 - 2024

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.



### 34. b) Fixation des appels de provisions pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 620.000,00 € qui sera appelé de la manière suivante:

Trimestre 1 (10-11-12/2023) : 155.000,00 € (appelé)  
Trimestre 2 (01-02-03/2024) : 155.000,00 € (appelé)  
Trimestre 3 (04-05-06/2024) : 155.000,00 € (non appelé)  
Trimestre 4 (07-08-09/2024) : 155.000,00 € (non appelé)

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/10/2024 au 30/09/2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de manière suivante:

Trimestre 1 (10-11-12/2024) : 155.000,00 €  
Trimestre 2 (01-02-03/2025) : 155.000,00 €  
Trimestre 3 (04-05-06/2025) : 155.000,00 €  
Trimestre 4 (07-08-09/2025) : 155.000,00 €

<b>b) Fixation des appels de provisions pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024</b>	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

### 35. c) Fixation du fonds de réserve pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve de 60.000,00 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (10-11-12/2023) : 15.000,00 € (appelé)  
Trimestre 2 (01-02-03/2024) : 15.000,00 € (appelé)  
Trimestre 3 (04-05-06/2024) : 15.000,00 € (non appelé)  
Trimestre 4 (07-08-09/2024) : 15.000,00 € (non appelé)

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/10/2023 au 30/09/2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

<b>c) Fixation du fonds de réserve pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024</b>	Oui	4 757.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 757.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 243.00	-	
<b>NON</b>				
ABSTENTIONS	-			

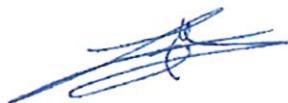
### 36. Clôture

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h46.

### Signatures



Président de séance



GUERRA Eva  
Gestionnaire

GILLIS Martine  
Directrice Syndic