

Braine l'Alleud, le 29 mars 2023

**Domaine Astrid (N. Entr. : 0862.718.097)  
Chaussée Reine Astrid 84-86-88-90  
1420 Braine-l Alleud  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 29 Mars 2023**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	25	sur 53	47.17 %	38304.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	15	sur 53	28.30 %	22813.00
Copropriétaires <b>absents</b>	13	sur 53	24.53 %	38883.00
<b>Totaux</b>	<b>53</b>	<b>sur 53</b>	<b>100.00 %</b>	<b>100000.000</b>
AG valide en participants	40		75.47 %	
AG valide en quotités	61117.00		61.12 %	

Le 29 Mars 2023 à 18h, les copropriétaires du Domaine Astrid ABCD à Braine l'Alleud 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.

Ouverture de la séance à 18h05

**1 - Nomination du Président de séance et du secrétaire.**

représentant le syndic L.A. Gérance sprl

**2 - Rapport du Conseil de copropriété.**

Toutes les décisions de la dernière assemblée générale ont été suivies. Les travaux de peinture des châssis de la Résidence Albert en façade arrière et de la Résidence Charles en façade avant seront exécutés en mai-juin prochain, sous réserves des conditions atmosphériques.

lit en séance le rapport du conseil de copropriété du bloc A.

**3 - Rapport des commissaires aux comptes. Approbation des comptes.**

ont procédé à la vérification des comptes de l'année 2022. Il n'ont aucune remarque à formuler.

lit en séance le rapport de

fait un rapport verbal.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2022.

**4 - Décharge aux Commissaires aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge aux commissaires aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

**5 - Renouvellement du mandat du syndic.**

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

**6 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété. Nomination du Commissaire aux comptes.**

Sont élus, à l'unanimité, comme suit :

## 7 - Situation du dossier bornage du jardin arrière et abattage des bambous.

précise que le bornage du talus arrière a été effectué. Le plan de bornage est disponible sur l'intranet. Il en ressort qu'une bonne moitié du talus appartient au Domaine Astrid EFG notamment le grand massif de bambous à l'arrière de la Résidence Albert et le massif de bambous situé à l'arrière de la Résidence Dynastie (contre la façade de la Résidence Georges). Les deux autres massifs de bambous, situés au milieu du talus, sont mitoyens.

Une réunion a eu lieu le 1er mars dernier av \_\_\_\_\_, experte en jardin et le conseil de copropriété du Domaine Astrid EFG. Il ressort de cette réunion les conseils suivants :

- Laisser en place le grand massif de bambous situé à l'arrière de la Résidence Albert (celui-ci ne représente pas de danger pour l'étanchéité des garages du Domaine Astrid EFG) mais le réduire et le tailler de manière régulière à charge du Domaine Astrid EFG.
- Supprimer le massif de bambous situé contre la façade de la Résidence Georges à charge du Domaine Astrid EFG.
- Poursuivre l'entretien régulier des deux petits massifs centraux à frais partagés.

## 8 - Travaux Résidence Albert - Décision - Financement.

### a) Remplacement de la ligne fixe Proximus de l'ascenseur par un système de communication bidirectionnelle.

\_\_\_\_\_ présente en séance le devis reçu de l'ascensoriste \_\_\_\_\_ d'un montant de \_\_\_\_\_ € tva pour le placement d'un module GSM qui permettrait de pouvoir supprimer la ligne fixe Proximus. Un abonnement annuel pour la gestion de la carte SIM serait ajouté au contrat d'entretien (actuellement, l'abonnement de la ligne fixe Proximus coûte e \_\_\_\_\_ par an).

Les copropriétaires de la Résidence Albert, à l'unanimité, marquent accord sur cette proposition. Le montant du placement de ce module sera prélevé au fonds de réserve Albert.

### b) Sécurisation de la porte d'accès aux caves.

\_\_\_\_\_ rappelle que les copropriétaires de la Résidence Albert ont décidé, lors de l'assemblée générale du 30 mars 2022, de faire installer uniquement un cylindre et un tirant sur la porte d'accès aux caves. Malheureusement, la serrure actuelle n'est pas une serrure à cylindre, il n'est donc pas possible d'installer un cylindre sans changer cette serrure. Le prix de la fourniture et du placement d'une serrure classique à cylindre e \_\_\_\_\_ en supplément \_\_\_\_\_ validés par les copropriétaires pour le cylindre et le tirant en 2022, soit un ' \_\_\_\_\_

Les copropriétaires de la Résidence Albert, à l'unanimité, décident de suspendre cette décision. Ils donnent mandat au conseil de copropriété après consultations des copropriétaires de la Résidence Albert.

### c) Placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes.

\_\_\_\_\_ présente en séance les devis recus :

- de la société \_\_\_\_\_ d'un montant de \_\_\_\_\_
- de la société \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ explique les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Albert rejettent ces travaux.

## 9 - Travaux Résidence Baudouin - Décision - Financement.

### a) Remplacement de la ligne fixe Proximus de l'ascenseur par un système de communication bidirectionnelle.

présente en séance le devis reçu de l'ascensoriste Schindler pour l'installation gratuite de leur système "Ahead Connectivity" correspondant à la communication numérique des données et la gestion de la télécommunication par carte SIM. En contre partie, l'abonnement annuel de ce système, d'un montant de € tvac, est ajouté au contrat annuel. Dans ce cas, la ligne fixe Proximus, qui coûte annuellement , pourra être résiliée.

Les copropriétaires de la Résidence Baudouin, à l'unanimité, marquent accord sur cette installation.

### b) Remise en peinture des halls d'entrée, paliers et cage d'escaliers

présente en séance le devis reçu de la société d'un montant de :  
pour les deux halls d'entrée (sas boîtes aux lettres et sas ascenseur)  
pour les paliers du 1er au 5ème étages (faits en 2015 pour un montant de €)  
pour la cage d'escaliers (autres devis présentés en 2020 de

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Baudouin, marquent accord sur la remise en peinture des deux halls d'entrée et de la cage d'escaliers mais rejettent les paliers. Le montant de ces travaux sera prélevé au fonds de réserve Baudouin.

### c) Placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes.

présente en séance les devis reçus :  
- de la société d'un montant de ,vac.  
- de la soci tvac.

explique les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Baudouin rejettent ces travaux.

## 10 - Travaux Résidence Charles - Décision - Financement.

### a) Placement de panneaux photovoltaïques pour l'électricité des parties communes.

présente en séance les devis reçus :  
- de la so € tvac.  
- de la

explique les avantages et inconvénients d'une telle installation.

Après discussions, les copropriétaires de la Résidence Charles rejettent ces travaux.

## 11 - Panneaux publicitaires en cas de vente ou location des appartements.

L'assemblée générale, à l'unanimité, autorise les panneaux à vendre et à louer sur les vitres des appartements, sur les garde-corps des terrasses et sur les portes d'entrée de l'immeuble (en format A4 pour les portes d'entrées des bâtiments) mais interdit strictement l'installation de panneaux dans les jardins en façade avant. Par ailleurs, il est demandé de faire retirer les affiches dès la concrétisation de la vente ou de la location.

## 12 - Demande d'autorisation de placement de volets sur les châssis.

L'assemblée générale, à l'unanimité, autorise les copropriétaires uniquement des 1er étages (rez de jardin) à placer des volets aux fenêtres de leur appartement uniquement en façade arrière (côté jardin). Les volets et caissons devront impérativement être du même RAL que les châssis (7015). Il est précisé que l'accord de l'urbanisme doit au préalable être demandé représentant 1479 quotités, s'abstient.

## 13 - Demande d'autorisation de placement de screens solaires sur les vitres.

L'assemblée générale, à l'unanimité, autorise le copropriétaire qui le souhaite à placer des screens aux fenêtres de son appartement uniquement en façade arrière. L'assemblée générale passe au vote pour la couleur (écru ou couleur des châssis).

### Résultats :

Gris : 37.888 quotités sur 61.117  
Ecrû : 23.229 quotités sur 61.117

Les screens et les caissons devront obligatoirement être du même RAL que les châssis (7015).

#### **14 - Autorisation et modalités pour le placement d'air-conditionné dans les appartements.**

L'assemblée générale, à l'unanimité, demande de reporter ce point à la prochaine assemblée générale afin de permettre aux copropriétaires de préparer un dossier technique pour notamment valider la puissance maximale de l'unité extérieure (décibels).

#### **15 - Propositions de Unifiber d'installer gratuitement la fibre optique dans la copropriété.**

informe l'assemblée générale que va installer la fibre optique dans la rue et propose aux différents immeubles de la rue de profiter de ces travaux pour équiper gratuitement les bâtiments de la fibre. Pour ce faire, des câbles seront installés dans les parties communes (dans le garage et sur chaque palier). Il en va de l'intérêt de la copropriété d'accepter la proposition qui est totalement gratuite. En cas de refus, toute installation ultérieure sera payante.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur l'installation gratuite par de la fibre optique dans la copropriété mais dans un premier temps uniquement jusque dans les locaux techniques au rez de chaussée. Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété de chaque bâtiment pour valider l'installation sur les paliers.

#### **16 - Présentation du budget - Alimentation du fonds de réserve.**

Le budget estimé des dépenses de l'année 2023 a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée.

Les copropriétaires de la Résidence Albert décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Albert à concurrence par trimestre.

Les copropriétaires de la Résidence Baudouin décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Baudouin à concurrence par trimestre.

Les copropriétaires de la Résidence Charles décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Charles à concurrence par trimestre.

#### **17 - Lecture et signature du PV.**

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

La séance est levée à 20h50