

Braine-le-Comte, le 25 avril 2022

ACP LES HYADES (N. Entr. : 0639.926.717)
Avenue Heydenberg, 99-101-103
1200 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Avril 2022

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

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|------------------|
| Copropriétaires présents | 15 | sur 39 | 38.46 % | 4598.00 |
| Copropriétaires représentés | 9 | sur 39 | 23.08 % | 2155.00 |
| Copropriétaires absents | 15 | sur 39 | 38.46 % | 3247.00 |
| Totaux | 39 | sur 39 | 100.00 % | 10000.000 |
| AG valide en participants | | 24 | 61.54 % | |
| AG valide en quotités | | 6753.00 | 67.53 % | |

Copropriétaires présents :

Copropriétaires représentés :

Copropriétaires absents :

Le 25 Avril 2022 à 18h00, 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. Election d'un Président d'AG et d'un bureau

est élu à l'unanimité.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|---------------|---|
| Election d'un Président d'AG et d'un bureau | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

2. Rapport et décharge du Conseil

fait rapport. Le conseil reçoit décharge à l'unanimité. Chacun des membres du conseil reçoit décharge séparément à l'unanimité.

| | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|---|
| Rapport et décharge du Conseil | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

3. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes

Le commissaire reçoit décharge à l'unanimité.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Rapport et décharge du Commissaire aux comptes | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

4. Approbation des comptes

Les comptes et bilan sont approuvés à l'unanimité.

| | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Approbation des comptes | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

5. Rapport et décharge du syndic

Le syndic fait rapport.

L'AG lui demande de vérifier la corrélation entre cave et copropriétaire.

Le syndic reçoit décharge à l'unanimité.

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Rapport et décharge du syndic | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

6. Election du Conseil

séparément à l'unanimité.

se proposent et sont élus

| | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Election du Conseil | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

7. Election du Commissaire aux comptes

est réélu à l'unanimité.

| | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| Election du Commissaire aux comptes | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

8. Prolongation du mandat du syndic

Le syndic propose une prolongation de son mandat jusqu'au dernier jour du mois qui suivra l'AGO de 2023

Le syndic est réélu à l'unanimité.

| | | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| Prolongation du mandat du syndic | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

9. Annulation du point 4 de l'AGO de 2020

A l'unanimité l'AG décide passer dès en décomptes annuels avec appels trimestriels égaux à 1/4 du budget et ce dès 2022.

| | | | | |
|--|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| Annulation du point 4 de l'AGO de 2020 | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

10. Approbation du budget pour les dépenses courantes

Le budget de 90.000 euros est voté à l'unanimité.

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| Approbation du budget pour les dépenses courantes | Oui | 6 478.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 478.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 522.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |



11. Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture

A l'unanimité l'AG décide de placer les panneaux solaires mais désire obtenir au moins une autre offre et demande au syndic de vérifier les possibilités de communautés d'énergie.

Il faudra auparavant faire un edl de la toiture

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|---|
| Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

12. Modification du système d'affichage des sonnettes et des boîtes aux lettres

Pour éviter la multiplication des formats des plaquettes nominatives dans les halls d'entrées, le système proposé prévoit un cadre reprenant les noms en référence à des numéros d'appartement, ces derniers étant affichés en permanence sur les boîtes aux lettres et sur les sonnettes.

Il ne faut pas changer les numéros de boîtes aux lettres. Pour les sonnettes, les numéros de boites seront repris sur les sonnettes et un cadre reprenant les noms et les numéros de boites sera installé à côté.

Pour les boîtes aux lettres le syndic veillera à ce que tous les noms soient gravé. sur plaquette. Il reçoit mandat pour les changer automatiquement. Le syndic coordonnera les modalités de placement avec le conseil.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|---|
| Modification du système d'affichage des sonnettes et des boîtes aux lettres | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

13. Emploi du WC commun dans les caves

Dans le couloir central des caves il y a un WC de service. Le Conseil propose d'en réserver l'usage au personnel de nettoyage en installant une serrure et en remettant les lieux en état.

Accepté à l'unanimité.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------|---|
| Emploi du WC commun dans les caves | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

14. Mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur

Proposition : demander au syndic de mettre le ROI en conformité avec la loi de 2018 et le faire approuver lors de la prochaine AG, pour le coût de 350€.

Accepté à l'unanimité.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

15. Modification de la clé de répartition de la porte de garage (demande d'un propriétaire)

Selon l'acte de base, ces frais sont imputables aux seuls propriétaires des garages. Pourtant, 4 fois par semaine, cette porte est utilisée pour les sorties/rentrees des poubelles des 3 immeubles. Il serait donc logique d'imputer les frais à tous.

On précise qu'il s'agit de la porte de Roodebeek.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|---------|------------------------------------|
| Modification de la clé de répartition de la porte de garage (demande d'un propriétaire) | Oui | 4 938.00 | 94.72 % | Majorité des 4/5 |
| | Non | 275.00 | 5.28 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 213.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 787.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

16. Emploi de la conciergerie

le poste de concierge n'est plus occupée actuellement et l'ACP a engagé une société de nettoyage. Il existe 3 possibilités pour employer ce local :

- 1) Engager un nouveau concierge et renoncer au contrat de nettoyage (majorité des 2/3). Le coût mensuel d'un concierge plein temps est de l'ordre de 3.900€ par mois, électricité, eau et chauffages et logements gratuit inclus. Pour engager un concierge, il faudra rénover la conciergerie afin qu'elle corresponde aux critères de salubrité et d'habitabilité. Le coût est estimé à +/- 40.000€
- 2) Mettre la conciergerie en location (majorité des 2/3). Il faudra également rénover la conciergerie pour un coût identique. Le loyer sera de l'ordre de 850€ hors charges.
- 3) Vendre la conciergerie (majorité des 4/5). La valeur en l'état a été estimée à une fourchette entre 120.000 et 130.000€. Il faudra toutefois déduire des frais très importants relatifs à la vente : recherche et main-levée hypothécaire pour chaque copropriétaire (+/- 800€/propriétaire), calcul des nouvelles quotes-parts dans les parties communes (fourchette entre 5.000 et 15.000€ selon l'existence ou non de plans "as build") et frais de notaire et d'enregistrement (+/- 5.000€). Si la décision de vendre est prise, il s'agira d'une décision provisoire qui permet au syndic d'engager les frais nécessaires au calcul des nouvelles quotes-parts. Celles-ci connues, un nouveau vote devra être fait.

17. Conciergerie - vente

3) Vendre la conciergerie (majorité des 4/5). La valeur en l'état a été estimée à une fourchette entre 120.000 et 130.000€. Il faudra toutefois déduire des frais très importants relatifs à la vente : recherche et main-levée hypothécaire pour chaque copropriétaire (+/- 800€/propriétaire), calcul des nouvelles quotes-parts dans les parties communes (fourchette entre 5.000 et 15.000€ selon l'existence ou non de plans "as build") et frais de notaire et d'enregistrement (+/- 5.000€). Si la décision de vendre est prise, il s'agira d'une décision provisoire qui permet au syndic d'engager les frais nécessaires au calcul des nouvelles quotes-parts. Celles-ci connues, un nouveau vote devra être fait.

| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|---------|-----------------------------------|
| Conciergerie - vente | Oui | 1 693.00 | 29.44 % | Majorité des 4/5 |
| | Non | 4 058.00 | 70.56 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 5 751.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 249.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

18. Conciergerie - engagement d'un.e concierge

Engager un nouveau concierge et renoncer au contrat de nettoyage (majorité des 2/3). Le coût mensuel d'un concierge plein temps est de l'ordre de 3.900€ par mois, électricité, eau et chauffages et logements gratuit inclus. Pour engager un concierge, il faudra rénover la conciergerie afin qu'elle corresponde aux critères de salubrité et d'habitabilité. Le coût est estimé à +/- 40.000€. Demander au syndic de faire appel à l'architecte Goubau pour établir le cahier des charges de la rénovation et d'obtenir au moins 2 devis à soumettre à une prochaine AG.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|---------|-----------------------------------|
| Conciergerie - engagement d'un.e concierge | Oui | 583.00 | 8.90 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 5 965.00 | 91.10 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 6 548.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 452.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |

19. Conciergerie - mise en location

Demander au syndic d'obtenir au moins 2 devis à soumettre à une prochaine AG.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Conciergerie - mise en location | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | | | | |



20. Amendes pour dépôts clandestins

Il arrive de plus en plus souvent que des dépôts clandestins soient faits dans les caves.

Proposition : si leur auteur est connu, imposer au propriétaire de l'appartement une amende de 150€ augmentée des coûts d'évacuation des dépôts.

Le syndic apposera dans les caves des affiches signalant cette décision.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Amendes pour dépôts clandestins | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

21. Fonds de réserve

A l'unanimité l'AG vote un appel de 40.000€ en 4 trimestres.

| | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| Fonds de réserve | Oui | 6 753.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 753.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 247.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |



Four handwritten signatures in blue ink are present on the page. One signature is at the top right, another is in the middle left, a third is in the middle right, and a fourth is at the bottom right. The signatures are stylized and difficult to read.