

Résidence OXFORD-PICCADILLY

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 19 avril 2022 à 19:00

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

Copropriétaires présents	27	35,53%	4180 Quotités
Copropriétaires représentés	18	23,68%	2783 Quotités
Copropriétaires absents	31	40,79%	3037 Quotités
Totaux:	76	100,00%	10000 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	45	59,21%	
Assemblée valablement constituée en quotités	6963	69,63%	

1. Validité de l'assemblée générale

Voit tableau ci-dessus

2. Constitution du bureau : Désignation du président, du secrétaire et du ou des scrutateur(s)

Président : Monsieur Renard
Secrétaire : Nicolas HENRY
Scruteurs : Télécommande de vote

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2019 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.6 % (6729)
- Non: 3.4 % (234)
- Abstention (0)

Ont voté non:
DE KEGEL Anny

4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 94 % (6542)
- Non: 6 % (421)
- Abstention (0)

Ont voté non:
DE KEGEL Anny // DURANT Paul

5. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2021 (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 79.3 % (5019)
- Non: 20.7 % (1311)
- Abstention (633)

Ont voté non:
CIRCO Paola // DE COCK Fabrice // DRUINE-VERHAEGHE // DURANT Paul // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // MYLEMANS - ELIARD // PALANCIUC Carolina // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE) // TEKNIQUIN Naïma
Se sont abstenus:
GHESQUIERE MIA // LEFRANCQ Myriam // SIPS - LAUKENS David - Charline // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA)

6. Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2019 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6963)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7. Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6776)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (187)

Se sont abstenus:
DURANT Paul

8. Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6644)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (319)

Se sont abstenus:
DURANT Paul // PALANCIUC Carolina

9. Décharge à donner au conseil de copropriété pour l'exercice 2019 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6426)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10. Décharge à donner au conseil de copropriété pour l'exercice 2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6963)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

11. Décharge à donner au conseil de copropriété pour l'exercice 2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6963)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

12. Décharge à donner au syndic pour l'exercice 2019 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.4 % (6849)
- Non: 1.6 % (114)
- Abstention (0)

Ont voté non:

DE COCK Fabrice

13. Décharge à donner au syndic pour l'exercice 2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.3 % (5993)
- Non: 6.7 % (433)
- Abstention (0)

Ont voté non:

DE COCK Fabrice // DURANT Paul // PALANCIUC Carolina

14. Décharge à donner au syndic pour l'exercice 2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 83.8 % (5834)
- Non: 16.2 % (1129)

• Abstention (0)

Ont voté non:

CIRCO Paola // DE COCK Fabrice // DRUINE-VERHAEGHE // DURANT Paul // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE) // TEKNOUIN Naïma

15. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Nettoyage - Concierge/JD CLEANING

Egoûts - D.M.O

Gaz - Engie

Electricité - Engie

Syndic - Delchevalerie

Ascenseurs - Schindler

Chaufferie - Elaerts

Cogénétratrice - Noven

Adoucisseur - Eurodynamics

Porte de garage - Viper

Répartiteurs chauffage et eau - Techem

Assurances incendie - AG

16. Modification du système de nettoyage de l'immeuble – Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour le choix de l'entreprise + location loge

Voir point 17

17. Rénovation complète de la loge et mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour la recherche d'un nouveau (une nouvelle) concierge avec un mois d'essai (+50%)

Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour le choix de l'entrepreneur.

Budget : 15000.00€ TVAC

La résolution est approuvée.

• Oui: 85.7 % (5969)

• Non: 14.3 % (994)

• Abstention (0)

Ont voté non:

DE COCK Fabrice // GOLDRAT - FAJERMAN Barak & Joëlle // MAYOYA // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // SIPS - LAUKENS David - Charline // VENTRELLA Davide

18. Remplacement de l'entreprise SCHINDLER par LIFTINC (+50%)

Montants pour l'entretien des deux ascenseurs :

Actuellement SCHINDLER : 9940.20€ / AN

Proposition LIFTINC : 2410.32€ / AN

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (6963)

• Non: 0 % (0)

• Abstention (0)

19. Escaliers de secours (appartements G) à nettoyer – enlèvement encombrants

Il est demandé d'enlever tous les objets des escaliers de secours - Actuellement il n'est pas possible de nettoyer

20. Harmonie des façades – Haies de séparations des terrasses des rez-de-chaussée en façade avant (+50%)

En cas de modification, il est proposé de poser des grilles type Bekaert Nylodor 3D vert 1.8m de hauteur comme la nouvelle séparation récemment posée.

La résolution est approuvée.

• **Oui: 96.6 % (4247)**

• **Non: 3.4 % (150)**

• **Abstention (1078)**

Ont voté non:
TEKNIQUIN Naïma

Se sont abstenus:
HORION Guy (RENARD Jacques) // LABIE (RENARD Jacques) // PALANCIUC Carolina // RENARD Jacques // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // TIELEMANS Marie Cl (RENARD Jacques) // VENTRELLA Davide

21. Surcharges des terrasses et responsabilités des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

1. Poser un carrelage sur la terrasse existante
2. Poser une chape sur la terrasse existante
3. En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire

22. Mise en conformité de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur avec modification des quotités identique à la situation existante (100%)

Mandat à donner au syndic pour la signature du nouvel acte de base chez le Notaire Brusselmans

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (6963)**

• **Non: 0 % (0)**

• **Abstention (0)**

23. Non-respect du règlement d'ordre intérieur (+50%)

Non-respect du règlement d'ordre intérieur (exemple : Jet de cigarettes par les terrasses, déchets dans les communs, incivilités, etc...). Astreinte de 250€ à imputer envers les propriétaires (en cas de locataire, c'est au propriétaire de réclamer ce montant à son locataire)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 97.2 % (6638)**

• **Non: 2.8 % (193)**

• **Abstention (132)**

Ont voté non:
SIPS - LAUKENS David - Charline

24. Terrasses – Présentation des différentes solutions – Présentation du bureau d'étude FSV2 (2/3)

Mission 1B - Demande au bureau FSV2 de réaliser un cahier des charges et demander prix à des entrepreneurs en vue d'une future assemblée générale extraordinaire

Montant : 17545€ TVAC

La résolution est approuvée.

- **Oui: 83.4 % (4916)**
- **Non: 16.6 % (981)**
- **Abstention (1066)**

Ont voté non:

DRUINE-VERHAEGHE // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE) // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // VAN OSSELT-DEBOUZ // VENTRELLA Davide

Se sont abstenus:

CIRCO Paola // HORION Guy (RENARD Jacques) // LABIE (RENARD Jacques) // PALANCIUC Carolina // RENARD Jacques // TEKNIQUIN Naïma // TIELEMANS Marie Cl (RENARD Jacques)

25. Proposition future : Fourniture et pose de caméra de surveillance dans les communs de l'immeuble (2/3)

Visionné par le conseil de copropriété

Entrepreneur : PIRET

Montant : 5427.20€ TVAC

La résolution est approuvée.

- **Oui: 88.9 % (6192)**
- **Non: 11.1 % (771)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

CIRCO Paola // MAHY Augustine // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // TEKNIQUIN Naïma // VENTRELLA Davide

26. Autorisation de pose de potelets au niveau des garages (Sur la rue) – Obligation communale (2/3)

Ratification de la demande effectuée.

Entrepreneur : Commune de 1080

Montant : 742€ TVAC

La résolution est approuvée.

- **Oui: 87.3 % (5798)**
- **Non: 12.7 % (840)**
- **Abstention (193)**

Ont voté non:

DRUINE-VERHAEGHE // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE) // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // VENTRELLA Davide

Se sont abstenus:

SIPS - LAUKENS David - Charline

27. Rénovation des dégâts dans les halls d'entrée (2/3)

Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour le choix de l'entrepreneur

Budget : 2500€ TVAC

La résolution est approuvée.

• **Oui: 91.4 % (5685)**

• **Non: 8.6 % (537)**

• **Abstention (193)**

Ont voté non:

DRUINE-VERHAEGHE // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE)

Se sont abstenus:

SIPS - LAUKENS David - Charline

28. Infiltrations dans les garages communs et privatifs – Détail de l'étude effectuée

Le syndic a effectué la demande à 3 entreprises différentes. La date de l'étude n'a pas été encore fixée.
Ce point est reporté.

29. Fourniture et pose d'une nouvelle haie et bâche + plantation + copeau.30'

Ce point est reporté.

30. Fourniture et pose d'une grille avec accès badges existants à l'entrée du chemin arrière menant aux entrées de l'immeuble (2/3)

Entrepreneur : BXL SECURITY

Montant : 9073.60€

La résolution est rejetée.

• **Oui: 56.8 % (3409)**

• **Non: 43.2 % (2592)**

• **Abstention (962)**

Ont voté non:

CIRCO Paola // DRUINE-VERHAEGHE // GHESQUIERE MIA // HOOGAERT Ferdinand // KALINOWSKA Irena (DRUINE-VERHAEGHE) // KIZILDAG - JALLAY // LEFRANCQ Myriam // MAHY Augustine // MAYOYA // MIKOLAJCZYK Monica (DRUINE-VERHAEGHE) // MYLEMANS - ELIARD // PENDESINI-VANDEN BERGH (DRUINE-VERHAEGHE) // SHAKER Mohamed (VENTRELLA Davide) // SIPS - LAUKENS David - Charline // TEKNIOUIN Naïma // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA) // VENTRELLA Davide

Se sont abstenus:

DURANT Paul // HORION Guy (RENARD Jacques) // LABIE (RENARD Jacques) // PALANCIUC Carolina // RENARD Jacques // TIELEMANS Marie Cl (RENARD Jacques)

31. Mandat du conseil de copropriété

31.1. Madame Ebeniaich (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 96.1 % (6295)**

• **Non: 3.9 % (255)**

• **Abstention (363)**

Ont voté non:

DE COCK Fabrice // VAN OSSELT-DEBOUZ

Se sont abstenus:

GHESQUIERE MIA // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA)

31.2. Madame Dekegel (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6468)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (363)

Se sont abstenus:

Ghesquiere MIA // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA)

31.3. Madame Stamatis (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 99.3 % (6781)
- Non: 0.7 % (50)
- Abstention (0)

Ont voté non:

MYLEMANS - ELIARD

31.4. Monsieur Druine (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.1 % (6417)
- Non: 2.9 % (191)
- Abstention (187)

Ont voté non:

KIZILDAG - JALLAY // MYLEMANS - ELIARD

Se sont abstenus:

DURANT Paul

31.5. Monsieur Renard (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 99.3 % (6913)
- Non: 0.7 % (50)
- Abstention (0)

Ont voté non:

MYLEMANS - ELIARD

31.6. Monsieur Szternfeld (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6638)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (193)

Se sont abstenus:

SIPS - LAUKENS David - Charline

32. Mandat du commissaire aux comptes

32.1. Madame Akwansoki (+50%)

- Oui: 100 % (6776)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (187)

Se sont abstenus:
DURANT Paul

32.2. Madame Demarcq (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6963)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

32.3. Monsieur Ventrella (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 99.2 % (6547)
- Non: 0.8 % (50)
- Abstention (0)

Ont voté non:
MYLEMANS - ELIARD

33. Mandat du syndic – Détails de prestations complémentaires (+50%)

Détail des prestations complémentaires :

Imputée en commun – 81.40€/Heure Toutes taxes comprises (TTC)

- L'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale
- La préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat
- Suivi des gros travaux de rénovation
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certaines assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire
- Prestations consécutives à la demande de devis pour gros travaux
- Toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 577 – 8, § 4, 9°
- Les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations
- Les prestations consécutives à la gestion des réceptions provisoires et définitives
- Les prestations consécutives à la gestion de travaux urgents
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs

Imputée en privatif

- Retards de paiements – Frais de deuxième rappel : 30€ TTC – Mise en demeure : 50€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 206.15€ TTC (Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur)
- Non-respect du règlement intérieur – 25€ TTC / Courrier

La résolution est approuvée.

- Oui: 98 % (5619)

- **Non: 2 % (114)**
- **Abstention (693)**

Ont voté non:
DE COCK Fabrice

Se sont abstenus:
GHESQUIERE MIA // HOOGAERT Ferdinand // LEFRANCQ Myriam // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA)

34. Détail de la pose de cogénératrice et augmentation du prix du gaz et électricité

Le contrat cadre avec Engie en prix fixe s'est arrêté le 31.03.2022. Le syndic détaille sa mission conservatoire. Le chauffage est privatif mais une partie (30%) est répartie en quotités. Le syndic vérifiera le prix variable gaz et fermera le chauffage au début du mois de mai.

35. Budget ordinaire 2022 (+50%)

Budget proposé : 175.000€/AN

La résolution est approuvée.

- **Oui: 70.2 % (4494)**
- **Non: 29.8 % (1905)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:
CIRCO Paola // CREMER-VERHAEGEN Virginie // DE COCK Fabrice // DURANT Paul // FOERSTER Christian // GHESQUIERE MIA // GOLDRAT - FAJERMAN Barak & Joëlle // LOOS Jean-Pierre // MAHY Augustine // MYLEMANS - ELIARD // OUWERX Claire // TEKNIQUIN Naïma // VAN BRABANT Jean-Louis (GHESQUIERE MIA)

36. Fonds de réserve 2022 (+50%)

Montant proposé : 45000€/AN

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93 % (6402)**
- **Non: 7 % (484)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:
DE COCK Fabrice // GOLDRAT - FAJERMAN Barak & Joëlle // SIPS - LAUKENS David - Charline

37. Financement des travaux décidés (+50%)

Via fonds de réserve

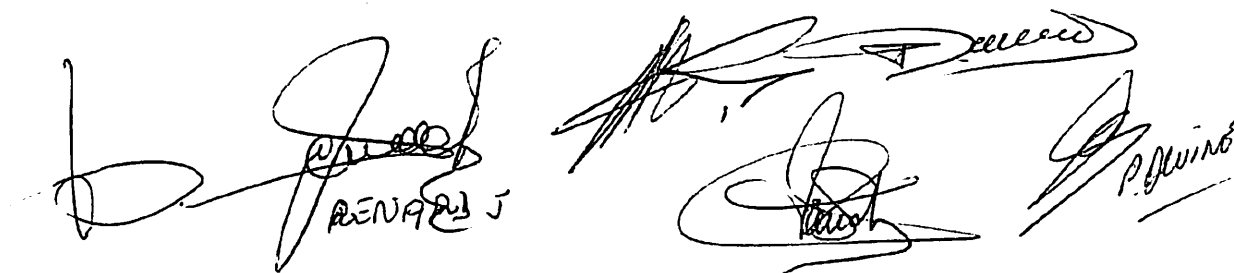
La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.3 % (6495)**
- **Non: 6.7 % (468)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:
CIRCO Paola // GOLDRAT - FAJERMAN Barak & Joëlle // TEKNIQUIN Naïma

38. Divers

Signature des propriétaires encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :

The image shows five handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a large, stylized 'J' with 'RENARD J' written below it. To its right are four more signatures, including one that appears to be 'P. Quino' on the far right.