

PV AG du 08/03/2022

1. Administration : 146 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit 37 383 quotités. L'assemblée était présidée par Monsieur XXXXXXXX et le syndic HVB Gérance.
2. Comptes :
 - Approbation des comptes des exercices 2019-2020 et 2020-2021, et décharge du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic avec une large majorité de votes positifs.
 - La copropriété absorbe une dette de 9 627,34 € suite à une succession, prélevée sur le fonds de réserve.
3. Budget prévisionnel :
 - Budget 2021-2022 fixé à 800 000 € pour les charges courantes, et 187 680 € pour le fonds de réserve.
 - Travaux futurs : renouvellement des étanchéités de l'esplanade, remplacement des chaudières, travaux de toiture et réfection des façades.
4. Travaux :
 - Réaménagement de l'esplanade avant approuvé avec 95,1 % des voix.
 - Création d'un passage à l'arrière du bâtiment à travers les jardinières, approuvé à 88,9 %.
 - Installation d'une détection incendie dans les parkings pour accueillir des véhicules électriques, approuvée avec mandat au bureau GOLDFIRE.
5. Sécurisation :
 - Proposition de surveillance de l'immeuble par une société de gardiennage rejetée.
 - Autorisation aux concierges d'accéder aux images de vidéosurveillance, approuvée.
6. Règlement d'ordre intérieur :
 - Plusieurs dispositions concernant les travaux privatifs, les véhicules électriques et la gestion des enfants dans les parties communes ont été débattues, avec certaines propositions acceptées et d'autres rejetées.
7. Elections :
 - Renouvellement du conseil de copropriété, élection de Madame XXXXXXXX comme commissaire aux comptes, et renouvellement du mandat du syndic HVB Gérance pour 2 ans.

Le procès-verbal contient des détails sur les discussions et votes concernant les différents points soumis lors de l'assemblée.

PV AG du 13/12/2022 (résumé)

1. Approbation des comptes : Les comptes arrêtés au 30/09/2022 ont été approuvés à l'unanimité, ainsi que la décharge au conseil de copropriété et au syndic.
2. Budget prévisionnel 2022-2023 : Le budget des charges courantes est fixé à 820.000 €, avec une augmentation du fonds de réserve. Ce budget inclut 400.000 € pour le chauffage au gaz. L'augmentation du fonds de roulement à 394.688 € a également été approuvée.
3. Travaux à prévoir :
 - Renouvellement des étanchéités de l'esplanade avant (1,1 million €).
 - Travaux sur la façade sud (380.000 €).
 - Remplacement des équipements de la chaufferie (220.000 €).
 - Travaux d'étanchéité et d'isolation des toitures (450.000 €).
4. Contrats de location : Approbation de la location d'un emplacement en toiture à TOPRADIO pour 10.000 € par an.
5. Travaux divers : Propositions pour installer des trappes d'accès aux gaines techniques et remplacer des tuyaux vétustes dans les faux plafonds, acceptées à l'unanimité.
6. Points spécifiques :
 - Gestion des vélos dans les parties communes : mise en place d'un système d'étiquetage pour les vélos.
 - Réduction des pertes de chaleur dans les installations, avec un budget de 60.000 €, et une étude de rénovation de la façade sud pour 12.500 €.
7. Élections : Renouvellement du conseil de copropriété et désignation d'un nouveau syndic, SYNCURA, pour un mandat de 2 ans.

Ces décisions visent à maintenir l'immeuble en bon état tout en optimisant la gestion financière et énergétique de la copropriété.

PV AG du 12/12/2023 (résumé)

1. Points votés lors de l'AG

1.1 Élections

- Président de l'AG : Approuvé à l'unanimité.
- Secrétaire de l'AG : Le syndic VM Vastgoedbeheer SRL, sous le nom Syncura, a été élu avec 99,32 % des voix.

1.2 Comptes et finances

- Rapport des comptes 2022-2023 : Les dépenses s'élèvent à 740 246,05 €.
 - Comptes généraux approuvés à 96,53 %.
 - Bilan validé à 95,71 %.
- Quitus :
 - Commissaire aux comptes : approuvé à 87,35 %.
 - Conseil de copropriété : décharge accordée à 88,65 %.
 - Syndic : décharge obtenue à 81,26 %.

1.3 Budget prévisionnel 2023-2024

- Budget de 770 159 € approuvé à 87,03 %.
- Adoption de provisions mensuelles pour simplifier les paiements et suivi budgétaire (82,86 %).
- Mandat donné au Conseil pour réviser le budget en cas de fluctuation des prix de l'énergie.

1.4 Fonds de réserve

- Maintien de l'alimentation du fonds de réserve, faute d'une majorité de 4/5 pour l'opt-out.
- Approbation d'un appel de 200 000 €, réparti entre appartements et parkings.

2. Travaux et gestion technique

2.1 Points généraux

- Contrats de maintenance :
 - Collaboration avec Otis pour les ascenseurs jugée insatisfaisante. Des solutions sont recherchées.
 - Remplacement du contrat de maintenance des portes par All Access à partir de 2024.

2.2 Travaux spécifiques

- Trappes d'accès pour détecter les fuites : Augmentation du budget de 7 000 € à 18 000 € (86,53 %).
- Isolation façade sud et énergie solaire :
 - Principe approuvé (73,43 %).

- Nomination du Bureau Bouwtechniek comme architecte (74,78 %).
- Financement préliminaire par le fonds de réserve (75,07 %).

3. Modifications du règlement intérieur (ROI)

3.1 Chauffage et calorimètres

- Ajout d'une clause rendant obligatoire l'installation de calorimètres sur les radiateurs fonctionnels.
- En cas de non-installation ou impossibilité technique, des règles strictes de répartition des charges sont appliquées.

3.2 Modifications des radiateurs

- Les copropriétaires doivent demander une autorisation préalable au syndic pour toute modification ou suppression des radiateurs connectés à la source commune.

3.3 Responsabilité en cas de travaux privés

- Les copropriétaires réalisant des travaux doivent garantir que leurs entrepreneurs sont assurés pour couvrir les éventuels dommages. À défaut, la responsabilité leur incombera directement.

4. Points divers

- Dossier Esplanade : Clarifications sur l'avancement du projet.
- Question de copropriétaires :
 - Discussion sur la notification des locataires pour garantir le respect du ROI.
 - Clarifications demandées sur la responsabilité des dommages causés par des travaux privés.

5. Résultats généraux

Les décisions ont été approuvées majoritairement, avec des oppositions et abstentions mineures sur certains points. La gestion financière, les initiatives de rénovation, et l'adoption de règles supplémentaires témoignent d'une volonté de maintenir une gestion proactive et transparente.