

Procès-Verbal de la réunion d'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires
de l'ACP « Royal Garden » (BE 0848.475.529)
sise 350 avenue Croix de Guerre à 1210 Neder-Over-Heembeek
qui s'est tenue le 15 avril 2024
à La Pergola - avenue des Pagodes 445 à 1020 Bruxelles

La séance a débuté à : 18h50.

1. Vérification des quorums.

26/44 copropriétaires sont présents ou valablement représentés.
Ils représentent 771/1000.

Absent(s) : Barrera, Becquevort, Dechef, Gate 16 Lux, Hahati, Herbigniaux,
Hoppenbrouwers, Lamarti, Lowagie-Leroux, Mettens, Munane, Natowicz,
Nikolof, Pierarts, Rome, Van Gorp, Vanbaerlem, Walther.
Représenté(s) : De Meester, Duchaussée, El Mahfoudi, Gul, Harutyunyan, Losambo,
Lowagie Patrick, Uwamwezi, Van Roye, Zemmouri.

L'Assemblée Générale des copropriétaires peut délibérer valablement.

2. Election du Président de séance.

Mr Elen est candidat et est élu à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

3. Election du secrétaire de séance.

Pas de candidat.

4. Validation des comptes annuels et du bilan des exercices 2022 et 2023.

Les comptes 2022 et 2023 sont approuvés sous réserve des observations/corrections suivantes :

- d'une correction de la facture liée aux boîtes aux lettres dont le taux de TVA doit passer à 6%.
- intégration de la répartition des consommations d'eau et de gaz pour les exercices 2022 et 2023. Les modalités de répartition aux quotités d'une partie des consommations de chauffage devant encore être adaptées conformément à la décision reprise au point 9 du

OjY srl – Géraud d'Aligny – IPI 506412 – TVA BE 0677.871.632
41 rue Dewez – 5000 Namur – tel.: 0473.315.100
site : www.lesyndic.be – email : info@lesyndic.be

présent PV.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

5. Décharge au vérificateur aux comptes.

Il est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées de donner décharge à la vérificatrice aux comptes qui ne participe pas au vote.

6. Election du vérificateur aux comptes.

Madame Marchal qui ne participe pas au vote est élue à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

7. Budget.

Le syndic et le conseil de copropriété présentent un budget de 90.000,00 €.

Ce budget est validé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées. Ce budget sera d'application dès 2024 et les années ultérieures aussi jusqu'à nouvel ordre.

8. Travaux de réfection du toit : situation, projet, architecte

Ce point est postposé à une ag ultérieure.

9. Modification de la structure des charges de consommation de chauffage (% consommation personnelle et % charges communes aux quotités)

Le syndic suggère une répartition lui semblant plus proche de la réalité des consommations de chaque lot. Il suggère fortement d'augmenter la quote part fixe (répartie aux quotités) de la consommation de gaz attribuée au chauffage. Cette quote part est actuellement de 20% qu'il propose de passer à 40%.

Cette nouvelle modalité de réparation sera d'application de façon rétroactive pour les années 2022 et 2023. Elle restera d'application à l'avenir.

Abstention : néant.

Opposition: De Luca Frédéric.

Cette décision est prise à la majorité des 707/771.

Feuille de présence

Assemblée générale du 15/04/2024 à 18:30
La Pergola - avenue des Pagodes 445 à 1020 Bruxelles
Bruxelles

**Royal Garden (N. Entr. : 0848.475.529) 350 avenue Croix de
Guerre 1120 Neder-over-Heembeek 01/01/2024 - 31/12/2024**




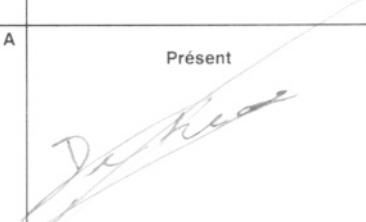
LeSyndic.be






41 rue Dewez 5000 Namur Tél. : 0473.315.100 / Fax : Numéro BCE : 0677.871.632

Assemblée générale du 15/04/2024

Royal Garden (N. Entr. : 0848.475.529) 350 avenue Croix de Guerre 1120 Neder-over-Heembeek


Copropriétaire	Quotités	Signature	
Aggelacis Maria	28 (APPARTEMENT A 34) 3 (GARAGE Garage 10) 3 (GARAGE Garage 11) 3 (GARAGE Garage 35 (35)) 3 (GARAGE Garage 18) 3 (GARAGE Garage 19) [...] Total : 49	Présent 	Procuration
Akkermans - De Heretogh	1 (CAVE Cave 7) 28 (APPARTEMENT A 24) Total : 29	Présent 	Procuration
Anthracopoulos - Houdak Anthony - Amel	30 (APPARTEMENT A 41) 1 (CAVE Cave 8) Total : 31	Présent 	Procuration
Barrera Vega Angela	19 (APPARTEMENT A 23) 1 (CAVE Cave 6) Total : 20	Présent	Procuration





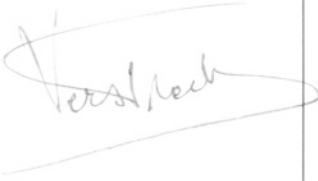
Becquevort Jacques	3 (GARAGE Garage 29) 3 (GARAGE Garage 1 (27)) 3 (GARAGE Garage 2 (28)) Total : 9	Présent	Procuration
d'Aligny Alexandre	22 (APPARTEMENT A 32) 1 (CAVE Cave 15) Total : 23	Présent 	Procuration
D'Heur Dominique	30 (APPARTEMENT A 31) 1 (CAVE Cave 10) Total : 31	Présent 	Procuration Duchausseé 38 APT 26
De Luca Frederic	21 (APPARTEMENT A 36) 1 (CAVE Cave 13) 3 (GARAGE Garage 31 (1)) 3 (GARAGE Garage 32 (2)) Total : 28	Présent 	Procuration
De Luca Mathieu	29 (APPARTEMENT A 25) Total : 29	Présent 	Procuration


De Meester c/o Me Sandrine VALVEKENS	19 (APPARTEMENT A 43) 1 (CAVE Cave 24) Total : 20	Présent	Procuration 
de Wind Pauline	28 (APPARTEMENT A 14) 3 (GARAGE Garage 27 (7)) 3 (GARAGE Garage 26 (6)) 1 (CAVE Cave 4 (2)) Total : 35	Présent 	Procuration
Dechef François	3 (GARAGE Garage 19 (26)) 3 (GARAGE Garage 14 (32)) 3 (GARAGE Garage 15 (33)) Total : 9	Présent	Procuration
Decraene Benjamin	37 (APPARTEMENT A 52) Total : 37	Présent 	Procuration
Duchaussee Jean-Pierre	21 (APPARTEMENT A 26) 3 (GARAGE Garage 8) Total : 24	Présent	Procuration 
EL MAHFOUDI Samira	21 (APPARTEMENT A 27) Total : 21	Présent	Procuration 

Elen Michel	1 (CAVE Cave 11) 19 (APPARTEMENT A 33) Total : 20	Présent 	Procuration
Gate-16 Lux s.a.	3 (GARAGE Garage 6 (13)) 3 (GARAGE Garage 7 (14)) Total : 6	Présent	Procuration
Gül Fatih	30 (APPARTEMENT A 21) Total : 30	Présent	Procuration 
HAHATI	3 (GARAGE Garage 12 (16)) Total : 3	Présent	Procuration
Harutyunyan Arthur	22 (APPARTEMENT A 12) 1 (CAVE Cave 1) Total : 23	Présent 	Procuration A12
Herbigniaux-Hoffmann	1 (CAVE Cave 19) 21 (APPARTEMENT A 46) 3 (GARAGE Garage 34) Total : 25	Présent	Procuration
Hoppenbrouwers Johan	3 (GARAGE Garage 9) Total : 3	Présent	Procuration

Lamarti Nizar	24 (APPARTEMENT A 51) Total : 24	Présent	Procuration
Losambo Bompemde - Martinuzzi	1 (CAVE Cave 14) 35 (APPARTEMENT A 38) Total : 36	Présent	Procuration 
Lowagie Patrick	21 (APPARTEMENT A 37) Total : 21	Présent	Procuration 
Lowagie-Leroux	3 (GARAGE Garage 4) Total : 3	Présent	Procuration
Marchal Rita	21 (APPARTEMENT A 16) 3 (GARAGE Garage 20 (15)) 29 (APPARTEMENT A 44) 1 (CAVE Cave 17) Total : 54	Présent 	Procuration
Mertens-Libau	3 (GARAGE Garage 17) 1 (CAVE Cave 21) 35 (APPARTEMENT A 48) Total : 39	Présent 	Procuration

Mettens Marie-Jeanne	3 (GARAGE Garage 23) Total : 3	Présent	Procuration
Munane Bintu Serge	34 (APPARTEMENT A 18) 1 (CAVE Cave 5) Total : 35	Présent	Procuration
Natowicz Peter	3 (GARAGE Garage 5) Total : 3	Présent	Procuration
Nikolof - Carney Hélène	3 (GARAGE Garage 22) Total : 3	Présent	Procuration
Pieraerts Nathalie	20 (APPARTEMENT A 17) 1 (CAVE Cave 4) Total : 21	Présent	Procuration
Rome Laurence	22 (APPARTEMENT A 22) Total : 22	Présent	Procuration
Serdiuk-Crommelynck	29 (APPARTEMENT A 35) 1 (CAVE Cave 12) 3 (GARAGE Garage 12) Total : 33	Présent 	Procuration

Tieleman-Benit	19 (APPARTEMENT A 13) Total : 19	Présent 	Procuration
Uwamwezi Ariane	20 (APPARTEMENT A 47) 1 (CAVE Cave 23 (20)) Total : 21	Présent	Procuration 
Van Gorp	1 (CAVE Cave 22) 1 (CAVE Cave 23) Total : 2	Présent	Procuration
Van Roye Isabelle	22 (APPARTEMENT A 42) Total : 22	Présent	Procuration 
Vanbaerlem Stéphane	28 (APPARTEMENT A 15) 1 (CAVE Cave 3) 3 (GARAGE Garage 3) Total : 32	Présent	Procuration
Vandewyngaerde Jonathan	1 (CAVE Cave 9) 35 (APPARTEMENT A 28) Total : 36	Présent 	Procuration
Verstraeten Roger	29 (APPARTEMENT A 45) 1 (CAVE Cave 18) Total : 30	Présent 	Procuration

Walther Jacques	3 (GARAGE Garage 30) 3 (GARAGE Garage 31) Total : 6	Présent	Procuration
Zemmouri Ben Mouh Mohamed	30 (APPARTEMENT A 11) Total : 30	Présent	Procuration 
Totaux :	1000.000		44

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Je soussignée Madame Joëlle De Wasta.

Propriétaire Avenue Croix de Guerre 350/43
1120 Bruxelles.

Donne Pouvoir à HOUDAK Amel

Pour me représenter à la réunion de 15/04/2024
à l'assemblée Générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles. le 14/04/2024.

Signature. De Waster Joëlle

ACP Royal Garden
BCE 0848.475.529

Procuration

Je soussigné(e), M. Duchaussee, demeurant Avenue des Croix de Guerre 350/26 à 1120 Neder-over-Heembeek, agissant en qualité de propriétaire/mandataire du/des lot(s) A 26, Garage 8, partie(s) intégrante(s) de la copropriété Royal Garden, sise 350 avenue Croix de Guerre à 1120 Neder-over-Heembeek, dont le numéro d'entreprise est BCE 0848.475.529,

donne pouvoir à Dominique D'HEUR

demeurant à 350, Avenue des Croix de Guerre Apt 31

pour me représenter à la réunion du 15/04/2024 de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite copropriété.

A cet effet :

- assister à ladite réunion d'assemblée générale,
- prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions de l'ordre du jour,
- signer toutes feuilles de présence, Procès-Verbaux et tout autre document.

Fait à NEDER-OVER-HEEMBEEK le 08-04-24

Signature

Mention manuscrite : « Bon pour pouvoir »

BON POUR POUVOIR


NB : Art. 577-6 C. civ. §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.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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.

Email : info@lesyndic.be - Site web : www.lesyndic.be - Répondeur téléphonique : 0473.315.100

ACP Royal Garden
BCE 0848.475.529

Procuration

Je soussigné(e), Mme EL MAHFOUDI, demeurant Chemin du Rossignol, 1 à 1120 Bruxelles, agissant en qualité de propriétaire/mandataire du/des lot(s) A 27, partie(s) intégrante(s) de la copropriété Royal Garden, sise 350 avenue Croix de Guerre à 1120 Neder-over-Heembeek, dont le numéro d'entreprise est BCE 0848.475.529,

donne pouvoir à

Maria Aggelakis

demeurant à

Av. des Croix de Guerre 350 - 1120 Bruxelles

pour me représenter à la réunion du 15/04/2024 de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite copropriété.

A cet effet :

- assister à ladite réunion d'assemblée générale,
- prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions de l'ordre du jour,
- signer toutes feuilles de présence, Procès-Verbaux et tout autre document.

Fait à Bruxelles le 12/04/2024

Signature

Mention manuscrite : « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



NB : Art. 577-5 C. civ. §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.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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 effectives à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

Email : info@lesyndic.be - Site web : www.lesyndic.be - Répondeur téléphonique : 0473.315.100

**ACP Royal Garden
BCE 0848.475.529**

Procuration

Je soussigné(e), M. Gül, demeurant Rue Traversière 10 enso a 1210 Bruxelles, agissant en qualité de propriétaire/mandataire du/des lot(s) A 21, partie(s) intégrante(s) de la copropriété Royal Garden, sise 350 avenue Croix de Guerre à 1120 Neder-over-Heembeek, dont le numéro d'entreprise est BCE 0848.475.529,

donne pouvoir à
Aggelacis Maria

demeurant à
Avenue des Croix de guerre 350, 1120 Bruxelles

pour me représenter à la réunion du 15/04/2024 de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite copropriété.

A cet effet :

- assister à ladite réunion d'assemblée générale,
- prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions de l'ordre du jour,
- signer toutes feuilles de présence, Procès-Verbaux et tout autre document.

Fait à Bruxelles, le 13/04/2024

Signature

Mention manuscrite : « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



NB : Art. 577-6 C. civ. §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.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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.

Email : info@lesyndic.be - Site web : www.lesyndic.be - Répondeur téléphonique : 0473.315.100

Je Soussigné Monsieur et Madame
LORENZO Guillaume

Propriétaire avenue Croix de Guens 350/41
1120 BRUXELLES

Donne Pouvoir à. Kirsten Jordan

Pour me représenter à la Réunion de

15/04/2024.

à l'assemblée Générale de Copropriétaires

Fait à Bruxelles le 14/04/2024

LORENZO
Guillaume

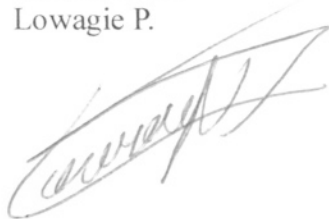
Signature

154

Lowagie Patrick
Av de croix de guerre 350 bte 37
1120 Neder-hover-hembeek

Par la présente je donne procuration à Madame Aggelacis pour l'assemblée général des copropriétaires du 05/04/2024.

Cordialement
Lowagie P.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lowagie P.', written in a cursive style.



AG du 15 04 2024

1 message

Uwamwezi Ariane <Ariane.Uwamwezi@just.fgov.be>
À : **aggelacismaria@gmail.com** <aggelacismaria@gmail.com>

lun. 15 avr. 2024 à 17:01

Bonjour,

Je soussignée Ariane Uwamwezi, propriétaire de l'appartement Avenue Croix de Guerre 350 – appartement 47, à 1120 Bruxelles, donne pouvoir à HOUDAK.....AMEL..... pour me représenter à la réunion du 15/04/2024 à l'AG des copropriétaires.

Ariane Uwamwezi

ACP Royal Garden
BCE 0848.475.529

Procuration

Je soussigné(e), Mme Van Roye, demeurant Rue Gachard 72 boîte 5 à 1050 Ixelles, agissant en qualité de propriétaire/mandataire du/des lot(s) A 42, partie(s) intégrante(s) de la copropriété Royal Garden, sise 350 avenue Croix de Guerre à 1120 Neder-over-Heembeek, dont le numéro d'entreprise est BCE 0848.475.529,

donne pouvoir à

Alexandre Picot

demeurant à

Avenue des Croix de Guerre 350 bte 32 à 1120 Bruxelles

pour me représenter à la réunion du 15/04/2024 de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite copropriété.

A cet effet :

- assister à ladite réunion d'assemblée générale,
- prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions de l'ordre du jour,
- signer toutes feuilles de présence, Procès-Verbaux et tout autre document.

Fait à

Bruxelles

le

2 avril 2024

Signature

Mention manuscrite : « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



NB : Art. 577-6 C. civ. §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.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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.

Email : info@lesyndic.be - Site web : www.lesyndic.be - Répondeur téléphonique : 0473.315.100



(aucun objet)

1 message

ayachi zemmouri <lisayachi@gmail.com>

lun. 15 avr. 2024 à 16:39

À : aggelacismaria@gmail.com

Je soussigné monsieur Zemmouri propriétaire Avenue croix de guerre 350 appartement 11 donne pouvoir à
HOUDA K. AMEL pour me représenter à la réunion du 15/04/ 2024 à l'assemblée
générale de copropriétaire

Bien à vous