

ACP KALKEN
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Date : 8 juin 2026
Heure : 14h00
Lieu : Avenue Frans Van Kalken 9, 1070 Anderlecht

Constitution du bureau

Président de séance : M. Arnaud Tondeur
Secrétaire : M. Jarrod Demni (LEAN INVEST SRL)
Scrutateur : M. Imad Bazarouji
Présences et quorum

Les copropriétaires présents ou représentés totalisent 8.400 quotités sur 10.000.

Présents ou représentés :

- **Imad Bazarouji : 820 quotités**
- **Brussels Office Center SRL (Jean-Pierre Hologne) : 3.622 quotités**
- **Cameleon SRL (Martin Van der Belen) : 800 quotités**
- **Facobel SRL : 280 quotités**
- **LEAN INVEST SRL (Jarrod Demni) : 800 quotités**
- **Pereira Barros Daniel : 137 quotités**
- **Pereira Teixeira Paulo : 144 quotités**
- **Tondeur & Cie SA : 1.797 quotités**

Absents :

- **FOUR STARS SRL : 800 quotités**
- **Money International SA : 800 quotités**

Le quorum étant atteint, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

POINT 1 – Analyse et approbation des comptes 2025

Les comptes de l'exercice 2025 sont présentés à l'Assemblée.

Après examen et discussion, les comptes sont approuvés.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 13.386,53 €.

L'Assemblée décide d'affecter ce bénéfice au fonds de réserve afin de renforcer la situation financière de l'ACP.

L'assemblée prend acte de l'absence de rapport du commissaire aux comptes sur les comptes 2025.

Résolution approuvée.

POINT 2 – Décharge au syndic

Après examen de la gestion du syndic, l'Assemblée Générale accorde pleine et entière décharge pour l'exercice écoulé.

Résolution approuvée.

POINT 3 – Situation sur les gros travaux

L'Assemblée examine les travaux à prévoir au sein de l'immeuble.

Les postes concernés sont :

- La toiture ;
- Les ascenseurs ;
- Le parking ;
- Les façades.

Deux devis relatifs aux ascenseurs sont présentés ainsi qu'une proposition d'un nouveau prestataire susceptible d'assurer l'entretien et les réparations futures.

En fonction de la décision finale, un préavis sera adressé au prestataire actuel.

L'Assemblée décide également d'étudier la possibilité de faire intervenir une entreprise agréée en électricité afin de permettre à chaque copropriétaire de disposer d'un compteur électrique individuel.

Concernant les infiltrations constatées dans l'immeuble, notamment au niveau du huitième étage, l'Assemblée charge le syndic d'adresser une mise en demeure à TELENET concernant les ancrages réalisés en toiture susceptibles d'être à l'origine de ces infiltrations.

Parking : le syndic consultera d'urgence un avocat spécialisé pour mettre en demeure l'entreprise qui a réalisé le revêtement du parking de procéder aux réparations qui s'imposent.

Parements : le syndic consultera un architecte en vue d'obtenir un permis d'urbanisme permettant de remplacer les parements qui sont ou vont tomber par un matériau moins onéreux.

La copropriété décide qu'il sera procédé à des appels de fonds pour couvrir les Gros Travaux.

Le syndic est chargé de poursuivre les études techniques et de solliciter les devis nécessaires.

POINT 4 – Situation financière et dossier FOUR STARS

Le syndic informe l'Assemblée qu'à ce jour, les créances ouvertes s'élèvent à 12.931,80 €.

Les copropriétaires débiteurs sont :

- M. Imad Bazarouji ;
- Money International SA ;
- FOUR STARS SRL.

L'Assemblée est informée que FOUR STARS SRL est en faillite.

Le syndic a été contacté par le curateur et a répondu aux différentes demandes d'informations relatives au dossier.

La copropriété décide de remplacer le vitrage manquant au 3^e étage côté canal aux frais du propriétaire. Le syndic est chargé d'obtenir un devis.

La copropriété décide de sécuriser Les portes palières du 3^e étage aux frais du propriétaire. Le syndic est chargé d'obtenir un devis.

Le syndic communiquera d'urgence au notaire chargé de la vente du 3^e étage ces décisions, et par la suite les factures de ces travaux.

L'Assemblée prend acte de la situation et mandate le syndic pour poursuivre les démarches utiles au recouvrement des créances.

POINT 5 – Charges communes et fonds de réserve

Le fonds de réserve initial a été utilisé a été utilisé pour assurer le paiement de factures de fournisseurs suite à la défaillance de FOUR STARS ainsi que des impayés existants.

L'Assemblée aborde également la problématique de la refacturation de l'eau.

Compte tenu de certaines consommations anormalement élevées, il est envisagé de faire réaliser un audit technique afin d'identifier les causes éventuelles et de proposer des solutions adaptées.

Le syndic est chargé de solliciter les offres nécessaires.

POINT 6 – Nomination du syndic

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de syndic.

Le mandat est confié à :

LEAN INVEST SRL

Représentée par M. Jarrod Demni.

Résolution approuvée.

POINT 7 – Nomination du Conseil de copropriété

Sont désignés comme membres du Conseil de copropriété :

- **M. Jean-Pierre Hologne (Brussels Office Center SRL)**
- **M. Jean-Philippe Tondeur (Tondeur & Cie SA)**
- **M. Juan Carlos (Facobel SRL)**

Résolution approuvée.

POINT 8 – Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée nomme :

M. Jean-Pierre Hologne

en qualité de commissaire aux comptes.

Résolution approuvée.

POINT 9 – Divers

L'Assemblée prend acte des points suivants :

- **Demande de devis pour le remplacement du vitrage du troisième étage appartenant à FOUR STARS ;**
- **Prise de contact avec un avocat spécialisé en droit immobilier recommandé par M. Tondeur ;**

- Transmission du devis relatif aux boîtes aux lettres endommagées à l'assureur de la dépanneuse responsable ;
- Étude de l'intervention d'une société de nettoyage ;
- Étude du placement de nouveaux luminaires dans les parties communes.
- Faire un appel de provisions après réception des différents devis
- Le Conseil de copropriété et le syndic se réuniront pour chercher à comprendre les écarts d'eau et d'électricité.
- Le syndic veillera à reprendre le contrôle du spot de l'auvent et à éviter qu'il s'allume inutilement.

Clôture de la séance

Plus aucun point n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h45.

Fait à Anderlecht, le 8 juin 2026.

Le Président,

M. Arnaud Tondeur

Le Secrétaire,

M. Jarrod Demni

Le Scrutateur,

M. Imad Bazarouji

ACP kalken
Avenue Frans van Kalken 9/4
B-1070 Anderlecht
Tel +32 2 880 32 15
Mobile +32 475 94 91 29
Mail acp@lean-invest.be
ACP KALKEN

