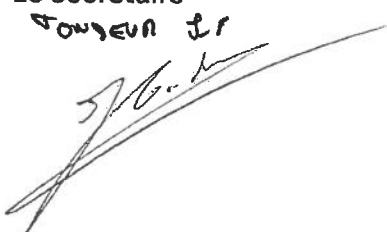


**ACP ANDERLECHT AVENUE FRANS KALKEN 9 (BE0700.927.146)**

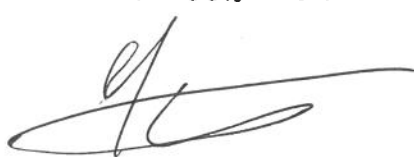
**Procès-verbal de l'AGO du 28 mai 2025**

- Composition du bureau (art. 15) : désignation d'un président et de 2 assesseurs, le syndic étant secrétaire : M. Hologne, président, MM Demni et van der Belen, assesseurs, M. Tondeur, secrétaire.
- Vérification de la régularité des procurations
- Les membres du bureau certifient conforme la feuille de présence
- Vérification du quorum de présence (art.16)
- Analyse et approbation des comptes 2024 : unanimité
  - o Rapport du commissaire aux comptes : sans réserve (ci-annexé)
- Proposition d'affecter le résultat 2024 en provision pour gros travaux : L'affectation des 6.479,16 € de résultat en fonds de réserve ordinaire dépassant les 5% des charges ordinaires de 2024 (1.710,25 €), la proposition est acceptée à l'unanimité.
- Décharge au syndic pour sa mission : unanimité
- Analyse du budget et des appels de provisions 2025
  - o Répartition des frais de poubelles : aucune décision n'est prise.
- Situation sur la réalisation des gros travaux
  - o Étanchéité de l'auvent : analyse en cours par la société Cibor
  - o Réparation de la 2<sup>e</sup> moitié de la toiture vu les infiltrations encore présentes.
  - o Étanchéité du parking : devis de 25.227,28 € - 20 % de ristourne  
Le syndic confiera le dossier à Maître Yserbyt Sirikit.
  - o Placement de barrières à l'entrée du parking rendues nécessaires par le parking sauvage :  
Les propriétaires des parkings en informent la copropriété qui en prend acte et accepte le placement  
Parements : le syndic demandera des offres et examinera d'autres solutions que la réparation telle qu'elle était prévue dans les devis déjà reçus.
  - o Adaptation des provisions pour gros travaux : le syndic appellera une provision de 40.000 € qui servira aux étanchéités de la 2<sup>e</sup> moitié de la toiture, de la toiture au-dessus de local technique de l'ascenseur, et de l'auvent.
- Problématique de propreté du hall, du parking et des abords
  - o Cameleon veillera à rendre les espaces propres après qu'un évènement soit organisé à son étage.
  - o Échanges concernant les entrées, le hall et la toilette du hall.
- Problématique des retards de paiement des factures de la copropriété et des pénalités de retard
  - o Chacun s'engage à régulariser rapidement sa situation.
  - o À l'avenir de syndic enverra des factures de provisions mensuelles et fera les décomptes en fin d'année.
- Divers : néant.
- Sont nommés à l'unanimité :
  - o Syndic : Lean Invest représenté par Jarrod Demni
  - o Commissaire aux comptes : Imad Bazarouji
  - o Conseil de Copropriété : BOC, TC et SODABEL

Le secrétaire

TONDEUR J.  


Le président  
HOLGÈNE J.



SCANTATEVA  
DENNI J.



SCANTATEVA  
VAN DEN BELEN I.



**PV de l'AGO des copropriétaires de l'immeuble sis Av Frans Van Kalken 9 à Anderlecht tenue le vendredi 21/06/2024 à 14 h au siège de la copropriété.**

**Présences**

La liste de présence est jointe en annexe.

Tous les copropriétaires ont été valablement convoqués 15 jours auparavant.

Lean Invest est représenté par Cameleon.

968 quotités sur 1.118 sont représentées.

Le quorum est donc atteint.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

**Ordre du jour**

1. Approbation et analyse des comptes 2023
2. Décharge au syndic pour sa mission
3. Situation sur la réalisation des gros travaux
4. Adaptation des provisions pour paiement des charges communes
5. Constitution d'une provision supplémentaire pour gros travaux
6. Nomination du syndic
7. Nomination du Conseil de Copropriété
8. Problématique du parking
9. Divers

**Bureau**

Le bureau est composé : M. Hologne, président ; MM. Van der Belen et Aferjat, assesseurs.

Le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La feuille de présence est signée et certifiée conforme par les membres du bureau.

Les copropriétaires présents notent sur la feuille de présence l'adresse internet à laquelle leur convocation doit être adressée.

**Il est demandé aux absents, Four Star et Extensa, de communiquer la leur au syndic (cie@tondeur.be).**

**Décisions**

1. **Approbation et analyse des comptes 2023**

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**Il est demandé à Lean Invest et à Four Stars d'avoir un compteur de passage pour l'eau.**

**Il est demandé à chaque occupant de la tour d'avoir son propre compteur électrique, afin que la copropriété n'ait plus à payer que la facture d'électricité des communs, et n'ait plus à refacturer et à financer la consommation des occupants.**

2. **Décharge au syndic pour sa mission**

Décharge est donnée au syndic pour sa gestion à l'unanimité.

3. **Situation sur la réalisation des gros travaux**

**Ascenseurs :**

Le problème de fiabilité des ascenseurs a été réglé.

**M. Hologne demandera à M. Decoster d'assurer l'étanchéité de la cabine ascenseurs qui se trouve sur le toit.**

**Façade :**

Le syndic ne parvient pas à obtenir une offre. Les appels d'offres se poursuivent.

**Électricité :**

L'éclairage de la cage d'escalier a été réparé.

#### Aménagement accueil :

Pour rappel, il avait été décidé le 23 mai 2023, ce qui suit :

Afin de rentabiliser le grand hall de l'accueil, il a été convenu d'y faire un bureau qui serait loué au bénéfice de la copropriété.

Il a été convenu que les travaux seront scindés en deux phases

La première phase sera de faire une cloison délimitant la surface.

La deuxième sera de faire les aménagements intérieurs et pourrait être faite par le locataire moyennant des mois de gratuité.

Si M. Demni en a la possibilité, il lui est demandé d'adresser au Conseil de Copropriété une offre pour la première phase, ainsi qu'une offre à Tondeur & Cie pour une meilleure finition de la cloison du hall côté rez gauche.

#### 4. Adaptation des provisions pour paiement des charges communes

À ce jour, 30.000 € de provision ont déjà été demandés. Le syndic signale qu'une nouvelle tranche de 10.000 € sera sans doute nécessaire. Ceci s'explique par les frais de l'acte de base et de l'achat du hall qui ont dépassé le budget, et par les retards de paiement des copropriétaires qui assèchent la trésorerie.

Un rappel est fait par le syndic aux copropriétaires en retard de paiements.

#### 5. Constitution d'une provision supplémentaire pour gros travaux (parements, aménagement du rez-de-chaussée, roofing pour protéger le local ascenseur, etc)

Il est rappelé qu'une provision de 100.000 € a été décidée lors de l'assemblée générale du 23 mai 2023.

#### 6. Nomination du syndic

Tondeur & Cie, copropriétaire, est désignée syndic pour un an renouvelable, à l'unanimité.

#### 7. Nomination du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale maintient le Conseil de Copropriété tel qu'il est constitué :

Monsieur Hologne

Monsieur Benbouazza

Monsieur Tondeur

#### 8. Problématique du parking

Pour rappel, il avait été décidé le 23 mai 2023, que chaque étage devait disposer d'un minimum de 2 places de parking, louées à partir du 1<sup>er</sup> juin 23, ou achetées en 2023 à la société Tondeur & Cie.

Comme il n'y a eu ni vente, ni nouvelles locations, les prix de vente ou de location seront adaptés en fonction du marché du moment, sauf pour les places en cours de location.

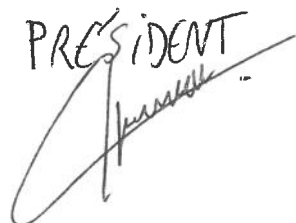
#### 9. Divers

M. Hologne a reçu une nouvelle proposition de placement d'antennes sur le toit.

**Le syndic doit l'examiner et prendre contact avec Telenet** dont l'installation semble être à l'origine d'infiltrations.

#### 10. Nomination d'un commissaire aux comptes

M. Hologne est nommé à l'unanimité.

PRESIDENT  




**PV de l'AGO des copropriétaires de l'immeuble sis Av Frans Van Kalken 9 à Anderlecht tenue le mardi 23/05/2023 à 10h30 au siège de la copropriété.**

**Présences**

La liste de présence est jointe en annexe. Tous les copropriétaires ont été valablement convoqués.

100,00 % des copropriétaires sont présents ou représentés.

Le quorum est donc atteint.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

**Ordre du jour**

1. Approbation et analyse des comptes 2022
2. Décharge au syndic pour sa mission
3. Situation sur la réalisation des gros travaux de mise en conformité de la tour
4. Adaptation des provisions pour paiement des charges communes
5. Constitution d'une provision supplémentaire pour gros travaux (mise en ordre des ascenseurs, nouvelle parlophonie, aménagement du rez-de-chaussée, etc.)
6. Nomination du syndic
7. Nomination du Conseil de Copropriété
8. Problématique du parking
9. Entretien de l'accueil
10. Logement dans la Tour
11. Divers

**Décisions**

**1. Approbation et analyse des comptes 2022**

Le détail de toutes les dépenses ainsi que copies des factures ont été transmis préalablement à tous les copropriétaires.

Le syndic répond aux différentes questions.

En ce qui concerne les frais d'eau attribués aux communs, ceux-ci seront redistribués aux véritables bénéficiaires dès que l'on connaîtra l'identité de ceux-ci.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**2. Décharge au syndic pour sa mission**

Décharge est donnée au syndic pour sa gestion, à l'unanimité.

**3. Situation sur la réalisation des gros travaux de mise en conformité de la tour**

**Ascenseurs :**

Les ascenseurs ont été mis en conformité. Ils peuvent donc être utilisés.

Par contre, il y a un gros manque de fiabilité. Une réunion est prévue avec Liftinc (l'ascensoriste) pour comprendre la raison des pannes successives le 30/05/23. A l'issue de la réunion, une solution définitive et fiable devra être trouvée.

Le Conseil de Copropriété suivra ce dossier.

**Façade :**

Au plus le temps passe, au plus les dégâts s'amplifient.

Il a été convenu de réactualiser l'offre afin de la mettre en œuvre avant la fin de l'année.

**Électricité :**

L'éclairage de la cage d'escalier présente un défaut. Il sera demandé à l'électricien habituel de proposer une solution pour palier à ce problème.

  1

**4. Adaptation des provisions pour paiement des charges communes**

Pour couvrir les différents travaux, les projets d'embellissement et d'entretien courant, le syndic propose d'augmenter la provision annuelle à 24.000€ à partir de 2024.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

**5. Constitution d'une provision supplémentaire pour gros travaux (mise en ordre des ascenseurs, nouvelle parlophonie, aménagement du rez-de-chaussée, etc)**

Les prochains gros travaux (ascenseurs, roofing, auvent, électricité des communs, parements) nécessitent une nouvelle provision de 100.000 €.

Si celle-ci ne devait pas suffire, il est demandé au syndic de trouver des sources de financement extérieures.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

**6. Nomination du syndic**

Le syndic, Tondeur Immo, a été désigné pour 1 an, à l'unanimité.

**7. Nomination du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale désigne le nouveau Conseil de Copropriété est constitué de :

Monsieur Hologne

Monsieur Benbouazza

Monsieur Tondeur

**8. Problématique du parking**

Afin de résoudre la problématique du parking, aggravée par les nouvelles taxes communales entrant en vigueur rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, il a été décidé que chaque étage devait disposer d'un minimum de 2 places de parking, louées à partir du 1<sup>er</sup> juin 23, ou achetées en 2023 à la société Tondeur & Cie.

Le prix d'acquisition sera proposé par le Conseil de Gestion sur base du marché immobilier.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

**9. Entretien de l'accueil**

Une poubelle et un cendrier ont été placés à l'entrée du hall.

Il a été convenu que leur entretien quotidien sera fait par Lean Invest pour 50€/mois, à partir du 01/06/23 et pour une durée indéterminée.

**10. Logement dans la Tour**

La commune d'Anderlecht demande à la société Four Star d'avoir un accord de principe de la Copropriété sur le fait d'avoir du logement au sein de la Tour.

Cet accord est donné à l'unanimité, étant entendu que les frais spécifiques au logement seront partagés entre les seuls propriétaires de logements et que toute modification de l'aspect extérieur de la tour suppose un accord de l'ensemble des copropriétaires.

**11. Divers**

**Courrier :**

Le facteur ne distribuant pas correctement le courrier, il est demandé à chaque occupant de la tour de redistribuer le courrier ne le concernant pas dans les boîtes aux lettres des bons destinataires.

**Contrat d'énergie :**

Il est demandé au syndic de revoir le contrat d'électricité.



**Aménagement accueil :**

Afin de rentabiliser le grand hall de l'accueil, il a été convenu d'y faire un bureau qui serait loué au bénéfice de la copropriété.

Il a été convenu que les travaux seront scindés en deux phases

La première phase sera de faire une cloison délimitant la surface.

La deuxième sera de faire les aménagements intérieurs et pourrait être faite par le locataire moyennant des mois de gratuité.

Monsieur Jarrod Demni adressera au Conseil de Copropriété une offre pour la première phase, ainsi qu'une offre à Tondeur & Cie pour une meilleure finition de la cloison du hall côté rez gauche.

**Eau :**

Il a été demandé à Tondeur Diffusion d'étudier la possibilité d'obtenir un raccordement à l'eau, indépendant de la tour.

Liste de présence à l'AGO du 28 mai 2023

02 TONDEUR & Cie Jean-Philippe Tondeur

7-8 GRUSSELS OFFICES CENTER.

Holger Jean Rine

2 EXTENSA S.A.

TAFFIN PETER

5 MONET International

0465 46 17 14

ABIL CHRAOUDON Représenté par BENBOUZZA ABDELHADI

BENBOUZZA ABDELHADI

4 JEMMI JARROD

LEAN INVEST

6 Martin van der Beken

CAMELEON SRL

3 FourStars

Abdel Boulouad

abdel. atrani 6 Cine.be.

0491 905716

**PV de l'AGE des copropriétaires de l'immeuble sis Av Frans Van Kalken 9 à Anderlecht tenue le mercredi 24/04/2024 à 10h00 au siège de la copropriété.**

**Présences**

La liste de présence est jointe en annexe. Tous les copropriétaires ont été valablement convoqués. 100,00 % des copropriétaires sont présents ou représentés.  
Le quorum est donc atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

**Ordre du jour**

1. approbation du projet du nouvel acte de base et du règlement d'ordre intérieur
2. procuration au syndic pour la signature de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur

**Décisions**

**1. approbation du projet du nouvel acte de base et du règlement d'ordre intérieur**

Les copropriétaires déclarent avoir reçu, par email du 21/03/2024, le projet du nouvel acte de base et du règlement d'ordre intérieur, établis tous deux par l'étude de Maître DE RUYDTS à Forest, établi sur base du rapport et des plans du géomètre Jordan Cornet, en date du 15 novembre 2023.

Les copropriétaires déclarent avoir eu un délai de quinze jours pour en prendre connaissance et pour faire leurs éventuelles remarques.

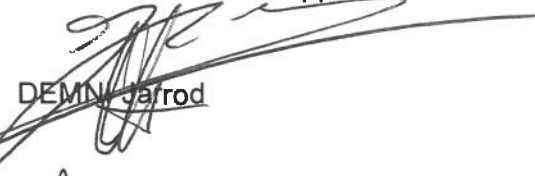
Les copropriétaires déclarent les avoir examinés et marquent leur accord, à l'unanimité, pour que ces projets deviennent le nouvel acte de base et le nouveau règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

**2. procuration au syndic pour la signature de l'acte de base**

Les copropriétaires donnent procuration, à l'unanimité, au syndic, à savoir la société TONDEUR IMMO SA, dont le siège social est établi Avenue Frans Van Kalken 9 à 1070 Bruxelles, BCE n° 0770.447.541, représentée par son administrateur-délégué la SA TONDEUR & CIE dont le représentant permanent est Monsieur Arnaud TONDEUR, afin de les représenter et signer auprès de l'étude du notaire DE RUYDTS tous les documents relatifs au nouvel acte de base et au nouveau règlement d'ordre intérieur.

Les membres présents signent.

TONDEUR Jean-Philippe



DEMNI Jafrod

VUYLSTEKE Olivier

AFERJAT Mohammed

HOLOGNE Cédric



VAN DER BELEN Martin



BOULOUAD Rachid

