Rue Vilain XIIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

, le 22 mai 2024

ACP TWENTY ONE 1+2 BIS
Avenue des Neuf Provinces, 1-3
1083 Ganshoren
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Avril 2024

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

Copropriétaires **présents**	0	sur 210	0.00 %	0.00
Copropriétaires **représentés**	0	sur 210	0.00 %	0.00
Copropriétaires **absents**	209	sur 210	99.52 %	20000.00
Totaux	**209**	**sur 210**	**99.52 %**	**20000.000**
AG valide en participants		**0**	0.00 %	
AG valide en quotités		**0.00**	0.00 %	

Le 23 Avril 2024 à 18.00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP TWENTY ONE 1+2 BIS** à **Ganshoren** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

Les votes ayant été faits de façon électronique, vous trouverez en annexe : POINT 1, le résultat de chaque points soumis au vote.

Quant au détail de ces votes, ils seront mis sur votre My Syndic.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :

L'Assemblée générale prend la décision de nomme [redacted] tant que Président de séance.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

L'Assemblée générale prend la décision de ne pas nommer de scrutateur.

[redacted]

4. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic (Pour information).

Le syndic présente le rapport du dernier CC du 02/04/2024, mis en annexe du PV.

Toutes les infos sont mis sur le my syndic.

Procédure des rappels : trimestrielle au lieu mensuels à date fixe qui seront communiquer dans le PV, de cette façon les copropriétaires peuvent s'organiser pour faire les paiements à temps.

Voici les prochaines dates auxquelles seront effectués les rappels:

17/06/2024

16/09/2024

16/12/2024

A chaque fois 15 jours avant la fin du trimestre. Un mail informatif sera fait à cet effet aux 2 copropriétés.

Accès à la plateforme, état d'avancement édition des comptes, statut des travaux : Derde. ET bien d'autres information concernant les 2 ACP.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

5.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).

L'Assemblée générale prend la décision de ne pas changer de fournisseur, mise à part l'entreprise Crombez&Bayens qui sera traité plus tard selon l'expertise des ascenseurs dysfonctionnels.

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours

La situation contentieuse est mise en annexe de ce PV.

Les propriétaires se plaignent sur la publication des comptes individuelles et que la situation des comptes ne sont pas correctes.

Cela n'a aucun sens de publier les comptes. Des propriétaires sont invités au tribunal, l'avocat n'est pas venu. Les désagréments ne sont pas acceptables.

Le Syndic propose à L'Assemblée générale de revenir avec une situation claire sur la comptabilité.

7. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

7.1. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Les Commissaires aux comptes demandent à ce que certains timings soient bien respectés, afin de pouvoir délivrer à temps et sans stress la verification des comptes. Et que les décomptes puissent être envoyés dans des délais corrects aux copropriétaires.

Mme Marchand rappele son rôle et sa mission.

- Pas de contrôle des comptes individuelles
- Les Commissaiure aux Comptes ont posé des questions en février et ont recu les réponses en a

Le Syndic propose d'organiser un rendez-vous, en nos bureaux, avec la réfénte comptable pour l'orga collaboration plus fluide entre les commissaires aux comptes et la comptabilité.

[redacted]

7.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2023

Les commissaires aux comptes confirment que l'approbation des comptes peut être donnée car la comptabilité reflète bien la réalité comptable des ACP.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision d'approuver les comptes et du bilan au 31/12/2023.

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) :

8.1. Au Syndic.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de donner décharge au Syndic.

8.2. Au Commissaire aux Comptes.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de donner décharge aux 2 Commissaires aux Comptes.

8.3. Au Conseil de Copropriété.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de donner décharge au Conseil de Copropriété.

9. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

9.1. Travaux à ratifier

Liste des travaux entrepris par l'entreprise Derde lours de leur présence sur le site du Brussels Twenty One, à la demnde du Conseil:

- Joints des tablettes de finitions des murets sont faits pour résoudre le problème de l'étanchéité dans le parking sous-terrain,

- Mesure conservatoire mur de limitation de la propriété et le parc, mur se désolidarise, partie déjà tombée = risque trop important d'accident qui engange la responsabilité de la copropriété,

- Escalier menant au parc, donnant au-dessus du parking sous-terrain et dont les infiltration créent un sinistre dans les garages privés,

- Création d'une rampe d'accès pour l'entrée nr3, juste à côté des emplacements pour personnes à mobilité réduite.

L'Assemblée générale prend la décision de ratifier la liste des travaux ayant été faits.

9.2. Modernisation des ascenseurs des colonnes C et D

Pour se positionner sur ce point, l'Assemblée générale doit avoir un complément d'informations.

L'actuel ascensoriste ne propose pas d'autre solution que de lancer unemodernisation des ascenseurs, ce qui engagerait un montant de ente 25 et 30.000€ par cabine. Alors qu'il semble qu'une réparation puisse être faite.

Le prix est exagéré. Le syndic est en train de prouver que la carte mère existe et que cette pièce est couvert par le contrat Omnium

Le contrat omnium est mis à cause par Crombez même et sa proposition de devis est mise en cause.

Le syndic a déjà lancé des démarches en ce sens afin que ce point sera voté lors d'une prochaine Assemblée générale Extraordinaire.

[redacted]

9.3. "Nettoyer à l'eau (sous pression?) les plaques en beton de la façade avant, dans le but d'enlever les tâches noires dues à la pollution."

L'Assemblée générale n'est pas favorable à ce que ce nettoyage soir fait par eau mise sous pression par crainte d'endommager le crépis des balcons.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décison de reflechir à ce point et de trouver la meilleur façon d'enlever les tâches de pollution sur les plaques de béton des balcons.

9.4. Installation d'une unité de climatisation avec unité extérieure sur la terrasse à l'arrière du bâtiment. à [redacted]

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de ne pas accepter le projet d'inatallation d'unité de climatisation extérieur sur les terrasse.

Ce point devrait être, éventuellement, refléchi pour l'ensemble de la copropriété et lors d'une prochaine Assemblée générale.

9.5. Etanchéité des toitures du 21ème et 22ème étages.

Le syndic informe l'Assemblée générale de l'état de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble entier.Un devis à titre informatif a été fait par l'entreprise DERDE, un tel chantier reviendrait à plus de 250.000,00€.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de reporter cette reflexion et ce vote à une prochaine Assemblée générale.

9.6. La limitation de poids est déterminée par la stabilité de la structure et est déterminé par l'ingénieur de stabilité. Remarque faite par l'entreprise DERDE

L'Assemblée générale informe qu'une telle information avait déjà été detérminée lors des travauax faits par City Façade pour la pertie arrière du parking.

Le Syndic verra pour récupérer cett informartion auprès de City Façade et voir si cette information est valable pour l'ensemble du parking aérien.

Si tel est la cas, des panneaux indicatifs seront commandés et placés sur la site.

Si non, une étude pourra être faite par un expert en stabilité. Un devis sera, alors présenté aux Membres du Conseil pour approbation et réalisation de cette mission.

9.7. Mise en peinture des halls. [redacted]

Comme convenu lors de la dernière Assemblée générale Extraordinaire du 13/12/2023, 3 devis ont été présentés. Etant trop différnents, une nouvelle mise en concurrence sera faite sur base d'une cahier des charges identique.

L'Assemblée générale madate le Syndic pour cette mission.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de reporter ce point à l'Assemblée générale Extraordiniaire prochaine.

[redacted]

9.8. Point information: Demande de Prime travaux façade arrière.

Le Syndic informe l'Assemblée générale que le délai a été resprecté et que la demande de prime à bien été acceptée. La Syndic préviendra les copropriétaires dès que le prime aura été versée.

L'Assemblée générale prend la décision, après en avoir délibéré, de verser la somme qui sera octoyée sur les fonds de réserve de chacune des ACP.

9.9. Point information sur les suivis: Derde, City Façade, Sibelga, Fibre Optique.

>> Sibelga : Les colonnes CD sont mis en conformité au niveau CO mais il y a d'autres points à contrôler.

Le syndic a reçu aujourd'hui le cahier de charge de SIBELGA et le premier devis,de l'entreprise Fuite de Gaz, s'élévant à 84.000 €, avec un nombre élevé d'interrogations et suppléments budgetaires sous-entendus.

L'Assemblée générale refuse catégoriquement ce devis et mandate le Syndic pour la mise en concurrence de cette mission. De cette façon ce point pourra être voté lors d'une Assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée. Ce point doit être voté au plus vite car SIBELGA a donné un ultimatum ppur la réalisation de la mise en conformité: la date est le 1er september 2024, sinon l'arrivée du gaz sera coupé dans toutes les colonnes.

Le syndic attire l'attention de tous les copropriétaires >>

tous les appartements devront avoir une attestation d'entretien de leur chaudière pour le 1er juillet 2024. dans le cas contratire, le ou les copropriétaire(s) n'étant pas en ordre, causeront le non octroi de la mise en conformtité.

Ce qui entrainera :

1) Le maintien de la fermeture de l'arrivée de gaz pour l'entièreté des 2 ACP

2) des frais supplémentairs qui leur seront exclusivement imputés !

>> City Façade : Le Syndic informe l'Assemblée générale que toutes les personnes qui sont mentionnés dans la liste de l'expert seront tenus au courant et devront être dédommagées.

>> Dossier Fibre optique : Le syndic confirme que la fibre n'est pas encore installé dans l'immeuble. Proximus n'a pas de programme d'installation de la fibre pour Ganshoren avant fin 2024.

>> Derde [redacted] e d'information que la décision de l'AG n'a pas été respecté.

Le syndic offre son mea culpa, par rapport aux négotations des budgets et garanties. Malgré cela le Syndic confirme que l'entreprise Derde a donné des garanties lors d'échanges avec le Syndic qui n'avaient pas été accordées aux ACP lors de l'AGE du 13/12/2024, et les délais ont été respecté vu les nombreuses intempéries survenues ces derniers mois. Le syndic va faire un topo lorsque que les travaux seront totalement terminés.

[redacted]

9.10. ERRATUM Stationnement interdit le long de la façade arrière. [redacted]

[redacted]e que le point a été voté lors de l'AG du 2015 à l'unanimité mais les travaux n'ont jamais [redacted] ce qu'une solution soit examinée.

Le Syndic fait remarquer que les bacs à fleur demandent un entretien. L'Assemblée générale fait remarquer que cela va juste déplacer le problème. On parle, ici de civisme et d'un point à ajouter dans le ROI qui doit être mis à jour et dont les membres du CdC sont mandatés pour avancer sur ce point.

Le Syndic va rechercher le PV et prendra contact ave[redacted]afin de voir ce qui semblait avoir été convenu lors d'une Assemblée générale eue il y a plusieurs années.

10. Mode de financement

L'Assemblée générale prend la décision de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

11. Mise en conformité des statuts :

11.1. Décision quant à mettre en conformité les statuts à la loi du 18 juin 2018 et confier la mission à un professionnel (Vote à la majorité absolue).

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de faire mettre en conformité les statuts par un professionnel.

Le Syndic proposera des devis aux Membres du Conseil.

11.2. Décision quant à actualiser le R.O.I. par un professionnel (Vote à la majorité absolue).

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale prend la décision de ne pas faire mettre en conformité les statuts par un professionnel. Les Membres du Conseil se chargeront en concertation avec le Syndic d'établir ce nouvel ROI qui sera proposé lors d'une prochaine Assemblée générale.

12. Règlement Général Protection données privées (RGPD) :

L'Assemblée générale demande d'avoir plus d'information à ce sujet. Ces informations seront mise en pièce jointe du mail d'envoi de ce PV.

13. SItuation Energétique de l'Immeuble

13.1. Obligation légale d'établir un rapport énergétique pour la copropriété en vertu des articles 3.2.2 et 3.2.3 de la loi programme du 24/12/2002 publié au Moniteur Belge.

L'Assemblée générale demande d'avoir plus d'information à ce sujet. Ces informations seront mise en pièce jointe du mail d'envoi de ce PV.

13.2. Obligation légale d'établir un certificat énergétique PEB des parties Communnes en vertu de l'entrée en vigueur du décret Energie.

L'Assemblée générale demande d'avoir plus d'information à ce sujet. Ces informations seront mise en pièce jointe du mail d'envoi de ce PV.

14. Finances :

14.1. Budget 2024 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)

[redacted]

14.2. Décision quant à effectuer un appel de provision trimestriel du fonds de roulement.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice (exercice en cours): 200.000€.

L'Assemblée générale prend la décision d'éffectuer les appels de la manière suivante:

- 1er Trimestre (janvier-février-mars 2024): 50000 €

- 2ème Trimestre (avril-mai-juin 2024): 5000 €

- 3ème Trimestre (juillet-août-septembre 2024): 50.000€

- 4ème Trimestre (octobre-novembre-décembre 2024): 50.000€

Le montant de 50.000 € sera appelé par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle de 2025.

14.3. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve

Le montant de 12.500 € / section sera appelé par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle soit un totale de 50.000 € / section. L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'augmentation du fonds de réserve

L'Assemblée générale prend la décision d'augmenter le fonds de réserve de 50.000 € qui seront appelés comme suit:

- 1er Trimestre (janvier-février-mars 2024): 12.500 € / section

- 2ème Trimestre (avril-mai-juin 2024): 12.500 € / section

- 3ème Trimestre (juillet-août-septembre 2024): 12.500 € / section

- 4ème Trimestre (octobre-novembre-décembre 2024): 12.500 € / section

La dotation au fonds de réserve sera poursuivie jusqu'à la prochaine Assemblée générale annuelle à concurrence de 12.500 € / trimestre et par section.

15. Points à l'ordre du jour demandé par certains Copropriétaires

15.1. Augmentation des concierges à revoir suite à mise en application

Le Syndic confirme que l'augmentation des 300,00€ brut a bien été effectué comme voté lors de l'Assemblée générale du 28/09/2024. Le salaire avec le montant net n'a pas été perçu comme il se devait.

Un TOPO sera fait pour la bonne information de tous.

Le Syndic informe que les concierge ont droit à un forfait de 2.08€ par jour par personne pour vêtements de travail et un forfait de 2.08€ par jour par personne nettoyage des vêtements de travail. Ce forfait sera donc octroyé sur les prochains salaires et réoctroyé rétroactivement sur 5 années.

15.2. Gestion des places pour personnes à mobilité réduite. à la demande [redacted]

Madame [redacted] contentement face au non respect des emplacements de parking pour personnes à mobilité réduite.

Le Syndic communiquera à l'ensemble des 2 ACP à ce sujet et ce point sera aussi développé dans le nouvel [redacted]

15.3. Point information: Mise à jour de la procédure de Rappel et Mise en demeure. à la demande du Conseil

Suite aux nombreux échanges eus avec les Membres du Conseil, le Syndic vous informe de la nouvelle procédure des rappels :

Ils seront trimestriels au lieu mensuels et envoyés à date fixe, de cette façon les copropriétaires peuvent s'organiser pour faire les paiements à temps. Tout en prisant qu'une fois ces dates passées la procédure de rappel sera mise en route peu importe le montant dû à la copropriété, il n'y a donc plus de plafond accordé. Dès que le copropriétaire sera en situation débutrice, la procédure sera lancée. Ceci est décidé en concertation avec le Conseil de Copropriété.

En vue des travaux qui sont à venir dans vos immeubles, les copropriétés ne peuvent pas se permettre d'avoir des situation contentieuses si élevée, cela peut nuire à la bonne gestion de vos immeubles, comme déjà exprimé, par le Syndic, lors de précédentes Assemblée générale.

Voici les prochaines dates auxquelles seront effectués les rappels:

17/06/2024

16/09/2024

16/12/2024

A chaque fois 15 jours avant la fin du trimestre. Un mail informatif sera fait à cet effet aux 2 copropriétés.

15.4. Traduction en Néérlandais des PV de Conseil de Copropriété et d'Assemblée générale. à la demande de Mme Lauwers

Le Syndic informe l'Assemblée générale que tout copropriétaire à droit à demander la traduction en néérlandais des documents adressés à la copropriété. Les PV des réunions du Conseil et des Assemblées générales seront donc donnés à traduire à un professionnel.

Ces documents traduits seront envoyés en décalé le temps de l'exécution de la mission.

Pour les autre communication, nous nous arrangerons en interne, comme nous le faisons actuellement.

16. Elections statutaires et reconduction du Syndic (Vote à la majorité absolue) :

16.1. Election de différents Membres du Conseil de Copropriété

16.1.1. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer Madame Fauconnier en tant que Membre du Conseil.

16.1.2. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer Monsieur Croufer en tant que Membre du Conseil.

16.1.3. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer Monsieur De Conninck en tant que Membre du Conseil.

16.1.4. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer Monsieur Gazhouani en tant q
du Conseil.

[redacted]

16.1.5. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nom [redacted] du Conseil.

16.1.6. Nommination en tant que Membre du Conseil de Copropriété

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nomme [redacted] nt que Membre du Conseil.

16.2. Election des différents Commissaires aux Comptes.

16.2.1. Election du Commissaire aux Comptes.

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer Mad [redacted] ue Commissaire aux Comptes.

16.2.2. Election du Commissaire aux Comptes.

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de nommer [redacted] Commissaire aux Comptes.

16.3.. Reconduction du Syndic OP Bruxelles. Mandat sera donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic.

Aprés en avoir délibéré, L'Assemblée générale prend la décision de reconduire le mandat du Syndic OP Bruxelles.

Rue Vilain XIIII-straat, 53-55 Bruxelles 1000 Brussel Tél. : +32 2 626 08 26 Numéro BCE : 0401.946.125 N° I.P.I. : 508.167

L'Assemblée générale prend la décision de mandater le Président de séance pour la signature du contrat.

[redacted]

[redacted]

POINT 1

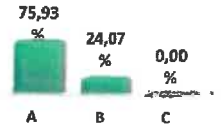
OMBEA

Résumé des votes - AG Résidence Twenty One - 23/04/2024

23/04/2024 19:27
Vote test

Nombre de votants: 114

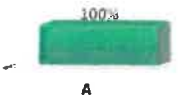
A	Pour / Voor	8418	75,93%
B	Contre / Tegen	2669	24,07%
C	Abstention / Onthouding	879	
		11966	100,00%



23/04/2024 19:35
1.a. Vérification du double quorum requis pour les présences

Nombre de votants: 121

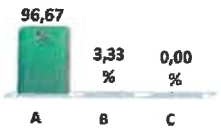
A	Présent	12758	100%
		12758	100%



23/04/2024 19:40
2. Désignation du président de séance
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)
M. Croufer

Nombre de votants: 115

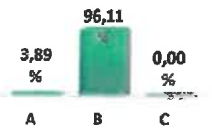
A	Pour / Voor	11629	96,67%
B	Contre / Tegen	401	3,33%
C	Abstention / Onthouding	105	
		12135	100%



23/04/2024 19:42
3. Désignation du scrutateur
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 116

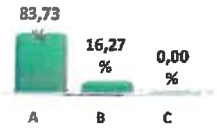
A	Pour / Voor	435	3,89%
B	Contre / Tegen	10740	96,11%
C	Abstention / Onthouding	1081	
		12256	100%



23/04/2024 20:25
5.1. Décision quant à changer de fournisseurs
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 119

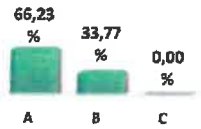
A	Pour / Voor	10064	83,73%
B	Contre / Tegen	1955	16,27%
C	Abstention / Onthouding	578	
		12597	100%



23/04/2024 20:44
7.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2023
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 119

A	Pour / Voor	5736	66,23%
B	Contre / Tegen	2925	33,77%
C	Abstention / Onthouding	3926	
		12587	100%

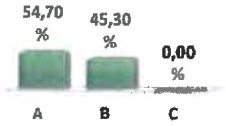


23/04/2024 20:47

8.1. Décharge au Syndic
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 115

A	Pour / Voor	5576	54,70%
B	Contre / Tegen	4617	45,30%
C	Abstention / Onthouding	1957	
		12150	100%

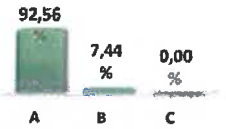


23/04/2024 20:48

8.2. Décharge aux Commissaires aux Comptes
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 115

A	Pour / Voor	11209	92,56%
B	Contre / Tegen	885	7,44%
C	Abstention / Onthouding	236	
		12130	100%

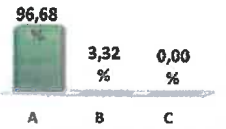


23/04/2024 20:48

8.3. Décharge au Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 117

A	Pour / Voor	11498	96,68%
B	Contre / Tegen	395	3,32%
C	Abstention / Onthouding	473	
		12366	100%

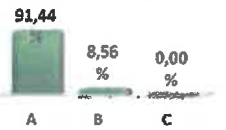


23/04/2024 20:51

9.1. Travaux à ratifier
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

Nombre de votants: 114

A	Pour / Voor	10315	91,44%
B	Contre / Tegen	966	8,56%
C	Abstention / Onthouding	658	
		11939	100%



23/04/2024 21:10

9.3. "Nettoyer à l'eau (sous pression?) les plaques en béton de la façade avant, dans le but d'enlever les tâches noires dues à la pollution."
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

Nombre de votants: 113

A	Pour / Voor	6145	62,45%
B	Contre / Tegen	3695	37,55%



C

Abstention / Onthouding 2108

11948 100%



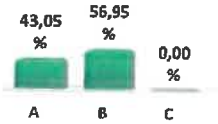
23/04/2024 21:20

Nombre de votants: 119

9.4. Installation d'une unité de climatisation avec unité extérieure sur la terrasse à l'arrière du bâtiment.
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

A
B
C

Pour / Voor	4841	43,05%
Contre / Tegen	6405	56,95%
Abstention / Onthouding	1310	
	12556	100%



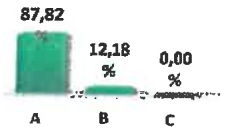
23/04/2024 21:28

Nombre de votants: 108

9.5. Etanchéité des toitures
du 21ème et 22ème étages.
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

A
B
C

Pour / Voor	9097	87,82%
Contre / Tegen	1262	12,18%
Abstention / Onthouding	1093	
	11452	100%



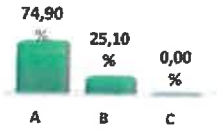
23/04/2024 21:46

Nombre de votants: 114

9.7. Mise en peinture des halls.
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

A
B
C

Pour / Voor	8861	74,90%
Contre / Tegen	2970	25,10%
Abstention / Onthouding	225	
	12056	100%



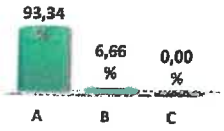
23/04/2024 22:17

Nombre de votants: 93

11.1. Décision quant à mettre en conformité les statuts à la loi du 18 juin 2018 et confier la mission à un professionnel
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A
B
C

Pour / Voor	9084	93,34%
Contre / Tegen	647	6,66%
Abstention / Onthouding	121	
	9832	100%

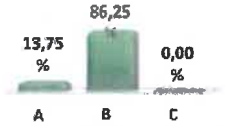


23/04/2024 22:22

Nombre de votants: 109

11.2. Décision quant à actualiser le R.O.I. par un professionnel
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour / Voor	1527	13,76%	
B	Contre / Tegen	9578	86,25%	
C	Abstention / Onthouding	410		
		11515	100%	

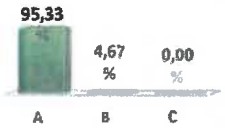


23/04/2024 22:39

Nombre de votants: 97

14.2. Décision quant à effectuer
un appel de provision trimestriel
du fonds de roulement
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour / Voor	8786	95,33%	
B	Contre / Tegen	430	4,67%	
C	Abstention / Onthouding	1034		
		10250	100%	

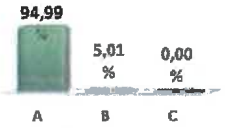


23/04/2024 22:40

Nombre de votants: 87

14.3. Décision quant à appeler
une cotisation trimestrielle
au fonds de réserve
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour / Voor	8194	94,99%	
B	Contre / Tegen	432	5,01%	
C	Abstention / Onthouding	576		
		9202	100%	

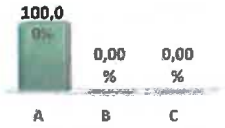


23/04/2024 22:55

Nombre de votants: 87

16.1.1. Nomination des
Membres du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour / Voor	9050	100,00%	
B	Contre / Tegen	0	0,00%	
C	Abstention / Onthouding	0		
		9050	100%	



23/04/2024 22:56

16.2.1. Election des Commissaires aux Comptes.
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 86

A
B
C

Pour / Voor	8791	98,50%
Contre / Tegen	134	1,50%
Abstention / Onthouding	0	
	8925	100%



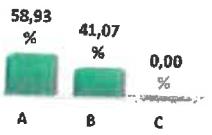
23/04/2024 22:57

16.3. Reconduction du Syndic OP Bruxelles. Mandat sera donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic.
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Nombre de votants: 85

A
B
C

Pour / Voor	5011	58,93%
Contre / Tegen	3493	41,07%
Abstention / Onthouding	467	
	8971	100%



PONT 4

ACP 321-3222 TWENTY ONE 1+2
BXN-TWENT12:
Adresse : 1-3 avenue des 9 Provinces
1083 Bruxelles
BCE BE0850.155.609 / BE0844.708.761

Bruxelles, le 13/05/2024

Procès-verbal de la réunion du Conseil de Copropriété (CC) de la résidence 321-322 TWENTY ONE 1+2 : PV CC n° 4 du 13/05/2024 à 17h00 au sein de l'ACP au 3 avenue des 9 Provinces (local de gérance). Document interne à la copropriété.

Prés [redacted]
Excu
Invit
Le Sy

1. **Contacts :**

Nous vous rappelons les coordonnées des gestionnaires de votre copropriété :

[redacted]

-Service d'urgence 24h/24 (en dehors des heures de bureau) :
Nouveau numéro de téléphone 078/79.01.80
-Documents en ligne via My Syndic : les documents privatifs et communs sont disponibles en ligne en consultant le site internet www.op.be

2. **Finances**
   a. Trésorerie

A la date du 13/05/2024, la trésorerie de la copropriété est de :

Twenty 1

Compte	Solde
GKCCBEBB BE96 0682 4790 0705 Courant	38 878.40
GKCCBEBB BE07 0882 5045 1466 Facade (Epargne)	2 126.19
GKCCBEBB BE38 0882 5774 6472 Epargne (Epargne)	45 774.99

Twenty 2

Compte	Solde
GKCCBEBB BE85 0682 4790 0806 Courant	43 732.27
GKCCBEBB BE98 0688 9097 1093 Epargne JCD (Epargne)	162.36
GKCCBEBB BE52 0882 5774 9809 Epargne (Epargne)	110 413.44
GKCCBEBB BE71 0882 5045 1769 Facade (Epargne)	3.62

b. Mise à jour du processus de rappel

➔ Le Conseil demande à ce qu'un compromis soit fait afin de garder le calme dans la copropriété.

Mme Fauconnier propose que la date de rappel soit clairement précisée dès le début et non négociable.

Voici les dates proposées par la comptabilité et validées par la direction :

[redacted]

Objet : RE: ACP TWENTY-ONE - 1 + ACP TWENTY-ONE - 2

[redacted]

Voici les prochaines dates pour effectuer les rappels

17/06/2024
16/09/2024
16/12/2024

À chaque fois 15 jours avant la fin du trimestre.

+ complément au PV en annexe dans compte-rendu de Mr Plisnier

c. Balance copropriétaires : voir annexes

Twenty 1
Au 02/04/2024, la balance débitrice des copropriétaires est de 69 417,82€.
Les rappels sont envoyés, les décomptes non payés sont transmis à l'avocat.

Twenty 2
Au 13/05/2024, la balance débitrice des copropriétaires est de 144 382,06€
Les rappels sont envoyés, les décomptes non payés sont transmis à l'avocat.

d. Contentieux

Twenty One 1 :

Les dossiers [redacted]

AHARMIN : la partie débitrice en train de respecté son plan de paiement chez nous (plan de paiement accordé à hauteur de 250 €/mois sur 10 mois).

[redacted]

ZULIANI Maud et Sandrine : contestation - Le donateur Mme Uyttebrouck conserve alors la nue-propri (on a demandé à notre avocat que ce qu'on fait dans ce cas).
ÖZDAL : citation en cours

[redacted]

Twenty One 2 :





[redacted]

3. Suivi des décisions prises en Assemblée Générale (to do list) :

- Augmentation de la concierge

La décision d'augmenter de 300,00€ le salaire des concierges est prise.
Cette augmentation a bien été appliquée à partir de décembre 2023.

➔ ***Un forfait obligatoire net pour les vêtements de travail et nettoyage des vêtements pour les 2 concierges a été validé de façon rétroactive sur 5 ans.***
Ces montants seront versés en juin 2024 avec l'adaptation des salaires
+ complément au PV en annexe dans compt[redacted]

- Décision pour travaux fuite dans le parking -1 (AGE 13/12/2023)

➔ ***Vote en fav[redacted]ux démarrés le 05/02/2024 et sont terminés après avoir été correctement executés.***
+ complément au PV en annexe dans compte-rendu de Mr Plisnier

- Réparation du muret arrière (AGE 13/12/2023)

[redacted]

➔ ***Point non voté lors de l'AGO*** *(voir décision ci-dessous)* ***et remis à la prochaine AGE du 05/06/2024.***

7. [redacted]

Résultat des votes :
Résolution adoptée à la majorité de 2/3 des copropriétaires présents et représentés.
Résolution adoptée à 92,41 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

- Prime travaux façade arrière
  La demande a bien été faite et le dossier a bien été introduit. Nous sommes en attente d'éventuelles demandes supplémentaires.
  La prime qui sera récupérée sera versée sur le fonds de réserve.

➔ ***Retour à nos dernières questions de Primes Services :***

primes services

[redacted]

Pour notre information :

- Avez-vous un retour par rapport à ce dossier ? Les dossiers sont « en traitement » chez Urban I
- Devons-nous encore restés vigilants par rapport à une demande d'information supplémentaire

Il se peut que la région nous demande un complément d'information, je reviendrai vers vous si c'est le

- Quel est le timing d'obtention de la prime ? Les délais chez Urban Brussels sont difficiles à esti
- Quel est le montant de cette prime ? Selon mon estimation, environ 80.000€ au total

Merci d'avance pour votre retour.

Bien à vous,
Kim

- Mise en place d'armoire d'archive
  Armoire mise en commande, pas encore de date de livraison.

4. Divers :

   a. Points en suspend et en cours de résolution :

      i. Dossier SIBELGA Colonne CD .

      - ***Passage de l'entreprise FUITE DE GAZ, le 01/02/2024. Leur devis étant tellement élevé qu'il a été décidé de faire un appel d'offre auprès de***

l'entreprise TYTGAT ayant déjà fait de nombreux chantiers de ce type avec SIBELGA

Les différents devis seront présentés lors de l'AGE.

+ complément au PV en annexe dans compte-rendu de Mr Plisnier

ii. Dossier CITY FAÇADE :

Une réunion ave [redacted] eu lieu en nos bureaux :

- ***GlasMaat doit encore faire un passage dont la date n'est pas encore communiquée car marchandises en fabrication.***
- ***Mr DeConnick a toujours des demandes et attente de City Façade pour lesquelles rien de concret n'a encore été communiqué de la part de l'entreprise.***

+ complément au PV en annexe dans compte-rendu de Mr Plisnier

iii. Dossier FIBRE OPTIQUE :

- ***Après vérification suite aux relances de Proximus, il s'avère que ce travail n'a encore été*** **fait.**

Proximus a programmer l'installation de la fibre sur Ganshoren pas avant décembre 2024.

iv. RAPPEL : Mise en conformité façade arrière: au moins 3 appartements ont un châssis avec une partie brune au lieu de blanc

- Point pas encore exécuté.

v. Limitation poids parking extérieur :

- Demande faite lors des travaux City Façade → dossier à retrouver ou demandé puis mettre indication à l'entrée du parking.

vi. Permis d'environnement :

- Demande faite avant expiration du délai. Dossier en cours pour obtention renouvellement.

b. <u>Sujets soulevés</u> :

i. Prime isolation Toit :

En vue de l'éventuelle réfection de l'étanchéité du toit, le Syndic prendra les informations quant :

- aux conditions d'obtentions de primes.
- Prix moyen au mètre carré
- Appel d'offre en plus de celle de DERDE, fournisseur privilégier de l'ACP.

ii. PEB :

Des informations complémentaires devront être données par le Syndic en fonction des avancées des réglementations changeantes.

Quid quant à la nécessité d'avoir un PEB pour les chambres de bonnes ?

5. Préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 05/06/2024 :

Le vote sera électronique afin d'éliminer tout doute sur sa qualité.

- Revêtement sol entrée parking entre rue et barrière :
  - Devis demandé à Derde
- Rénovation ascenseurs selon Crombez&Bayens / De Lift :
  - Demander un historique des réparations de chaque ascenseur
  - Avant remplacement des équipements demander une vérification et un devis pour l'entretien par De Lift.
  - Conditions de rupture du contrat avec Crombez&Bayens pour 1 colonne ou toutes ?
- Rénovation Hall sas-ascenceurs :
  - Devis à recomparer
- Mise en conformité SIBELGA de toutes les colonnes :
  - Nouveaux devis en attente pour comparaison en AGE en vote.
  - Demande de prolongation du délai d'exécution auprès de SIBELGA

6. Prochaines dates de réunion:

Calendrier provisoire :

- Prochaine AGE (1e séance) : mercredi 05/06/2024

- Le Conseil informe le Syndic que précédemment des réunions du Conseil étaient organisées tous les mois.

➔ ***Le Syndic confirme son passage 1 fous par mois à l'ACP, tout en gardant les 4 réunions avec les Membres du Conseil.***

L'Ordre du Jour de ce rapport de gérance étant épuisé, la séance est levée à 18h45.

[redacted]

Réunion du CdC des ACP Twenty-One 1 et 2 le 13 mai 2024

Présents :

[redacted]

La réunion débute à 17h15.

Comptabilité

JJC souligne que les rapports individuels ne sont pas fiables ; exemple : report d'une année vers la suivante non présents ; seuls les infos sur mysyndic semblent corrects.

Augmentation des concierges

L'augmentation de 300€ est bien effective ; mais la concierge « bénéficie » d'un précompte professionnel plus élevé. Revenu net amené à env. 2500€.

Travaux de Derde

Achevés à la satisfaction générale.

City Façade

Avancées limitées. JMDC réitère ses demandes d'interventions et demande de faire intervenir notre assurance en justice. Intervention d'un expert ? Intervention de notre assurance (mais il faudrait des devis!) ?

Toiture

Derde a envoyé un devis, que KVG va nous transmettre. De mémoire : 280k pour une superficie de 1300m², ce qui serait très raisonnable, compte tenu de tous les obstacles.

Le syndic propose d'entamer des appels de fonds réguliers afin de constituer un fonds de réserve pour réaliser ce travail d'ici 3 à 4 ans maximum. JJC met en garde quant à l'accumulation des charges avec le budget cheminées.

Le CdC demande d'autres devis pour un comparaison du marché et la possibilité d'y inclure une isolation aux normes actuelles afin d'améliorer le PEB et d'obtenir des primes (si elles existent encore à ce moment-là).

Cheminées

JJC détaille la configuration des cheminées (2 par colonnes) ; celles de la colonne A ainsi que celle de la partie inférieure de la colonne B ne sont pas pourvues d'extracteurs ; le dernier extracteur a été placé par Central Air Concept pour un prix de 15000€.

Le devis de Fuitedegaz est largement incomplet : il s'agit essentiellement d'une analyse de l'existant et la réalisation de travaux non exigés par Sibelga : vérification de l'étanchéité des canalisations de gaz et placement de détecteurs de CO. Rien pour les travaux aux cheminées à part une inspection caméra.

Le syndic attend un devis de Tytgat Cheminée cette semaine. JJC souhaite une obligation de résultat : obtenir l'accord de Sibelga et se concentrer sur cet objectif, avec, si plusieurs devis, une harmonisation de ceux-ci.

JMP demande que le fruit de l'inventaire soit mis à disposition de l'ACP sous une forme aisément éditable.

AG extraordinaire pour les travaux

Dates proposées : 5 juin et 20 juin pour 2e séance. A confirmer selon disponibilité de la salle.

Séance levée à 18h50.

POINT 6

[redacted]

Bonsoir Chers Membres du Conseil,

Ce nouveau mail, ci-dessous, pour votre information.
Ce mail sera joint au PV.

Bien à vous.

Bonj[redacted]

Faisant suite à votre demande sur teams. Vous trouverez ci-dessous un état sur les procédures.

Twenty One 1 :

[redacted]

[redacted]

Twenty One 2 :

[redacted]

[redacted]

Je vous tiens au courant pour tout avancement dans cette affaire.

Bien à vous,

[redacted]

This e-mail and any attached files are confidential and may be legally privileged. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, copying, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please notify the sender immediately and then delete this e-mail. OP does not accept liability for the correct and complete transmission of the information, nor for any delay or interruption of the transmission, nor for damages arising from the use of or reliance on the information or from viruses. All e-mail messages addressed to, received or sent by OP or OP employees are deemed to be professional in nature. Accordingly, the sender or recipient of these messages agrees that they may be read by other OP employees than the official recipient or sender in order to ensure the continuity of work-related activities and allow supervision thereof.

Met Vriendelijke Groeten, Cordialement, Regards,