PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 MAI 2025 DE L'ACP TWENTY-ONE I&II 1-3 AVENUE DES NEUFS PROVINCES 1083 BRUXELLES

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 13 mai, les copropriétaires de l'ACP « Twenty-One section I et section II » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, à la salle du hall des sports de Ganshoren située au 114 rue Vanderveken à Ganshoren.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 22 avril 2025

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

Twenty-One – 1

Les 68 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 124, représentant 6.038 quotités sur les 10 000 que compte la copropriété.

Copropriétaires présents	45	sur 124	36,29%	4210
Copropriétaires représentés	23	sur 124	18,55%	1828
Copropriétaires absents	56	sur 124	45,16%	3962
Totaux	124	sur 124	100,00%	10000
AG valide en participants	68		54,84%	
AG valide en quotités	6038		60,38%	

Twenty-One – 2

Les 60 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 110, représentant 5.624 quotités sur les 10 000 que compte la copropriété.

Copropriétaires présents	39	sur 110	35,45%	3742
Copropriétaires représentés	21	sur 110	19,09%	1882
Copropriétaires absents	50	sur 110	45,45%	4376
Totaux	110	sur 110	100,00%	10000
AG valide en participants	60		54,54%	
AG valide en quotités	5624		56,24%	

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à 18h00.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87–3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1. Nomination du secrétaire de séance

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Secrétaire de séance.

Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Mohamed Bentatou assume la fonction de secrétaire de la séance

Nomination du secrétaire de séance	Pour	10396	97,82%	Majorité absolue
	Contre	232	2,18%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10628	-	
	Abstention	929	-	
	Absent	8443	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

2. Nomination du président de séance (CC. Art 3.87§5)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La séance est présidée par [redacted]

Nomination du Président de séance Candidate : Mélissa AMIRKHIZY	Pour	10603	96,43%	Majorité absolue
	Contre	393	3,57%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10996	-	
	Abstention	561	-	
	Absent	8443	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

3. Approbation du PV de l'AGO du 23-04-2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation du PV de l'AGO du 23-04-2024

L'assemblée générale décide d'approuver le PV de l'AGO du 23-04-2024

Approbation du PV de l'AGO du 23-04-2024	Pour	7948	91,03%	Majorité absolue
	Contre	783	8,97%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8731	-	
	Abstention	2826	-	
	Absent	8443	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION	[redacted]			

4. Approbation du PV de l'AGE du 05-06-2024

Les copropriétaires font remarquer au syndic que le PV de cette AG n'est pas disponible sur la plateforme en ligne

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation du PV de l'AGE du 05-06-2024

L'assemblée générale décide d'approuver le PV de de l'AGE du 05-06-2024

Approbation du PV de l'AGE du 05-06-2024	Pour	4924	52,07%	Majorité absolue
	Contre	4532	47,93%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9456	-	
	Abstention	2101	-	
	Absent	8443	-	
CONTRE	[redacted]			

	[redacted]
ABSTENTION	

18 :50 M[redacted]interviennent pour présenter le point concernant la mise en conformité des cheminées repris au point 15.

5. Points mis à l'ordre du jour à la demande des propriétaires

5.1 [redacted]

A. Mettre sur papier la liste des taches de Mme Munoz et Mr Lopez de façon distincte pour chaque individu car la situation n'est pas claire pour l'instant. L'OP n'a pas pu me donner une liste des taches actuelles, alors que je le demande depuis un an.

Madame[redacted]e son point à l'assemblée générale

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une liste de description des tâches a été établi en concertation avec le conseil de copropriétaires et les concierges. La nouvelle liste des tâches sera diffusée sur l'espace client de la plateforme en ligne de l'OP. Le syndic précise qu'il s'agit là d'un document communiqué à titre informatif et ne donne aucunement le droit à un propriétaire de l'utiliser pour contrôler le travail des concierges.

Point d'information non-soumis au vote

B. Mettre au clair leur horaire car le ROI fait bien référence a un horaire alors que Mme Munoz a déclaré le 5 octobre 2024 qu'ils n'ont pas d'horaire.

Le syndic communique à l'assemblée générale le planning horaire des concierges repris également ci-dessous :

Lundi	*08h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30*	*7h00*
Mardi	*08h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30*	*7h00*
Mercredi	*08h00 à 13h00*	*5h00*
Jeudi	*08h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30*	*7h00*
Vendredi	*08h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30*	*7h00*
Samedi	*08h00 à 13h00*	*5h00*
Total		*38h00*

Le syndic précise également que les concierges sont amenés à prester des heures supplémentaires en dehors de l'horaire repris ci-dessus. Les heures prestées supplémentaires ne sont pas payées et font l'objet de récupération. Les concierges informent le gestionnaire chaque fois que des heures supplémentaires sont prestées. Les concierges informent également le gestionnaire lorsque ces heures prestées sont récupérées.

Le syndic informe l'assemblée générale, que seul le syndic est en charge du contrôle du travail et des heures prestées par les concierges. Si un propriétaire constate qu'une tâche serait mal exécutée ou autre, le propriétaire doit en aviser le syndic et seulement le syndic. Les propriétaires ne doivent pas interpeler les concierges, cela n'est pas de leur ressort

Pour finir, le syndic informe l'assemblée générale que les concierges jusqu'à présent ne font pas l'objet d'une remise en question quant au travail qu'ils réalisent ainsi qu'au nombre d'heures prestées.

Point d'information non-soumis au vote

C. Est-il intéressant de continuer à payer les services de concierges alors qu'ils nous coutent 2 salaire, un appartement de fonctions, leurs avantages extra-légaux, une carte de dépenses, des frais OP supplémentaires, et des frais de remplacement 2 mois sur l'année? Sans parler des frais de remplacements supplémentaires lors de maladie. Si l'on engage la société de nettoyage qui fait un très bon travail. Un calcul de nos économies pourra rapidement être fait une fois que le décompte 2024 sera disponible et que la quotité de l'appartement de fonction sera connue.

Madam[redacted]pose son point à l'assemblée générale

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de maintenir la fonction de concierge

L'assemblée générale décide de maintenir la fonction de concierge et de ne pas faire appel à une société de nettoyage en place des concierges

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de maintenir la fonction de concierge	Pour	9828	94,68%	Majorité absolue
	Contre	552	5,32%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10380	-	
	Abstention	1267	-	
	Absent	8353	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

D. Demande de rénovation des toilettes du 22eme + accès aux 2 toilettes existantes (l'une d'entre elle n'est plus en service).

En préambule, le syndic rappelle à l'assemblée générale que les toilettes au 22ème étage sont communs aux locaux adjacents ces toilettes. L'accès à ses toilettes est dès lors partagé seulement avec les occupants de ces locaux. Exceptionnellement, ces toilettes sont utilisées par les corps de métiers qui sont amenés à intervenir dans l'immeuble.

Madame Tsirigotis expose son point à l'assemblée générale.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de la demande pour la rénovation des toilettes du 22ème étage.

L'assemblée générale décide de rejeter cette demande de travaux de rénovation des toilettes du 22ème

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de la demande pour la rénovation des toilettes du 22ème étage.	Pour	897	9,82%	Majorité des 2/3
	Contre	8236	90,18%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	9133	-	
	Abstention	2514	-	
	Absent	8353	-	
CONTRE	[redacted]			

	[redacted]
ABSTENTION	[redacted]

E. Le hall et les toilettes du 22eme étage ne sont plus nettoyées par les concierges. Nous devons trouver une solution car c'est un passage fréquent d'ouvriers lors de travaux et autres réparations. Les concierges ne désirent plus nettoyer cet espace, alors que la société de nettoyage ne discutera jamais ce point.

L'assemblée générale décide de ne pas soumettre ce point au vote car il a été abordé au point précédant

F. La loi belge est clair sur les étrennes: nous n'avons pas à payer 1500 euros d'étrennes via nos charges. Mr. Bentatou m'a confirmé que le libelle est incorrect. Que les 'étrennes' reprises sous le décompte individuel s'agit en fait des primes d'été et d'hiver. Comment se fait-il alors que sous le code 615009 AUTRES, nous payons 2x750 euros de primes été et 2x750 euros de primes hiver (montants 2023)? A tout a chacun de donner un "petit qch" en fin d'année. l'AG ne prime pas sur la Loi belge. Je demande un remboursement de ce montant depuis 2021, date depuis laquelle je suis co-propriétaire au Twenty-One. IL EST ILLEGAL DE FORCER TOUT CONTRIBUABLE A PAYER DES ETRENNES. Chaque co-propriétaire devrait être libre de donner une enveloppe aux concierges avec le montant de leur choix.

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que lors du l'AG tenue en date du 23 avril 2024, l'AG avait décidé au point 15, d'octroyer une prime en été et en hiver de 1.500€ soit 3.000€ par an et par concierge.
Le coût total pour l'ACP incluant les charges patronales reviendra à 22.576,52€

L'assemblée générale est invitée à statuer sur le maintien des primes accordées aux concierges lors de l'AG du 23 avril 2024.

L'assemblée générale décide le maintien des primes accordées aux concierges

L'assemblée générale est invitée à statuer sur le maintien des primes accordées aux concierges lors de l'AG du 23 avril 2024.	Pour	8606	86,80%	Majorité absolue
	Contre	1309	13,20%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9915	-	
	Abstention	1732	-	
	Absent	8353	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

5.2 Mme Desadeleer :

A. Demande d'installer des bacs à fleurs le long de la façade arrière de l'immeuble Brussels 21 sur base de l'obtention d'une autorisation du service incendie de la région de Bruxelles-Capitale.

Pour rappel, ce point a été voté à l'unanimité lors de l'AG tenue le 29 juin 2016, point 12.3 modification du ROI. De plus, un mandat a été donné au conseil de copropriété pour le choix des matériaux et du fournisseur. Cependant aucun budget n'a été décidé.

L'assemblée générale est invitée à fixer un budget maximal pour ces travaux

L'assemblée générale décide de fixer un budget maximal de 5.000,00€ pour ces travaux

L'assemblée générale est invitée à fixer un budget maximal pour ces travaux	A. 5.000€	6736	84,60%	Majorité absolue
	B. 10.000€	1226	15,40%	La majorité a été obtenue
A :5.000€	[redacted]			
B : 10.000€				
ABSTENTION				



B. Quelle est la liste de charges et services effectués par l'OP

Le syndic informe l'assemblée générale que le métier de syndic est réglementé par la loi. L'extrait de cette loi a été envoyée lors de l'envoi des convocations.

Le syndic informe l'assemblée générale que le contrat liant le syndic et l'ACP est disponible sur la plateforme de l'OP.

Point d'information non-soumis au vote

C. Demande Règlement de Police édité par la Gérance

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a le nouveau règlement d'ordre intérieur a été diffusé par email.

Point d'information non-soumis au vote

D. Amendements 2012 concernant le cahier de charges des concierges + ajustement contrat

Ce point a été abordé au point 5.1.A

E. Mise à jour du ROI

Le syndic informe l'assemblée générale que le règlement d'ordre intérieur a été finalisé et envoyé par courriel.

De plus, une centaine de copies ont été faites et remise à Monsieur Lopez pour les distribuer aux propriétaires désirant avoir une copie papier.

Point d'information non-soumis au vote

F. Mise en place du contrôle des tâches journalières effectuées ou pas, et des heures prestées.

Le syndic informe l'assemblée générale que le syndic ayant la qualité de mandataire de l'ACP est en charge de cette question et effectue des contrôles ponctuels.

Les propriétaires ne doivent pas se substituer au syndic. S'il y a des remarques ou autres, le syndic est le seul interlocuteur.

Point d'information non-soumis au vote

G. Communication: absences, congés, maladies. Toute absence doit être communiquée à tous les copropriétaires, comme vous l'avez si bien fait avec le document du Conseil concernant cette histoire de harcèlement.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en cas d'absence de plus d'un jour, de congés, de maladies, …

Les concierges sont systématiquement remplacés par la société JD CLEANING qui assurent la continuité des tâches

Point d'information non-soumis au vote

H. Je souhaiterais une liste précise de tous les espaces communs ainsi que leur utilité officielle. La moindre pièce et autre espace doivent être répertoriés.

Le syndic informe que toutes ces informations sont reprises dans l'acte de base de l'ACP.

Point d'information non-soumis au vote

I. Rénovation du hall allant vers extérieur, Fermeture de la porte

L'assemblée générale décide de ne pas soumettre ce point au vote suite aux explication données par le syndic

J. Changer l'alarme de place: au -1 par ex

L'assemblée générale décide de ne pas soumettre ce point au vote suite aux explication données par le syndic

K. Discussion à propos des Étrennes

Le syndic informe Mme Desadeleer que ce point a été abordé au point 5.1.F

5.3 Mme Marchant :

A. Révocation du syndic actuel

Ce point n'a pas été mis au vote car il a été abordé au point 17 suite à la présentation du syndic HOME MADE

B. Présentation des nouveaux candidats au poste de syndic

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune offre n'a été communiquée mis à part le nom de la société HOMEMADE.

Le syndic n'a pu dès lors pas envoyer l'offre aux copropriétaires

Madame Marchant prend la parole et expose son point à l'assemblée générale

Suite à l'exposé de Mme Marchant, Monsieur Makola représentant du syndic HOMEMADE fait la présentation de ses services

S'en suit une séance de questions/réponses :

Le syndic OP prend la parole pour apporter quelques précisions concernant le différend avec la société HOMEMADE abordé lors de la séance des questions/réponses

L'assemblée générale demande de passer au point 17 de l'ordre du jour pour ne pas faire double emploi avec le point 5.3.A ci-avant et 5.3.C ci-après

Point d'information non-soumis au vote

C. Nomination d'un nouveau syndic

Ce point n'a pas été mis au vote car il a été abordé au point 17 suite à la présentation du syndic HOME MADE

15. Travaux : Mise en conformité des cheminées sur base des recommandations de SIBELGA

15.1 Présentation de l'étude réalisée par TYTGAT CHEMINÉE et du montant des travaux

Monsieur Rinaldi représentant la société TYTGAT CHEMINÉE et Monsieur Deridder représentant de la société Deridder présentent les résultats de l'étude réalisée ainsi que les travaux qui devront être mis en œuvre pour la mise en conformité des cheminées. S'en suit une séance de questions / réponses.

Point d'information non-soumis au vote

15.2 Approbation des travaux

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation des travaux pour la mise en conformité des cheminées

L'assemblée générale décide d'approuver les travaux.

Approbation des travaux sur base de l'étude réalisée par la société TYTGAT CHEMINÉE	Pour	9475	90,13%	Majorité des 2/3
	Contre	1038	9,87%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10513	-	
	Abstention	1134	-	
	Absent	8353	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

15.3 Choix de l'entreprise ou mandat au conseil pour le choix de la société sur base d'un budget maximal

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation du mandat à donner aux membres du conseil de copropriété pour le choix d'une entreprise sur base d'un budget maximal de 140.000,00€ TTC

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise sur base d'un budget maximal de 140.000,00€ TTC

Choix de l'entreprise TYTGAT CHEMINÉE pour la réalisation des travaux ou mandat au conseil pour le choix d'une autre entreprise sur base d'un budget maximal 140.000€	Pour	8061	74,26%	Majorité des 2/3
	Contre	2794	25,74%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10855	-	
	Abstention	792	-	
	Absent	8353	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

15.4 Mode de financement

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de financer ces travaux par le fonds de réserve

L'assemblée générale décide d'approuver le financement total des travaux par le fonds de réserve

Mode de financement via le fonds de réserve	Pour	10192	93,52%	Majorité absolue
	Contre	706	6,48%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10898	-	
	Abstention	749	-	
	Absent	8353	-	

CONTRE	[redacted]
ABSTENTION	

17. Elections statutaires et Mandat du Syndic

17.1 Election des Membres du Conseil de Copropriété

L'assemblée générale est invitée à élire les membres du conseil de copropriété pour lequel chaque candidat fait l'objet d'un vote

17.1.1 Candidate : [redacted]

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de [redacted] en tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer [redacted] en tant que membre du conseil de copropriété

Candidate: Madame [redacted]	Pour	8880	91,38%	Majorité absolue
	Contre	838	8,62%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9718	-	
	Abstention	931	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

17.1.2 Candidat [redacted]

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de l[redacted]en tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer [redacted]n tant que membre du conseil de copropriété

Candidat: Monsieur Jean-Jacques CROUFER	Pour	9564	93,42%	Majorité absolue
	Contre	674	6,58%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10238	-	
	Abstention	411	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

17.1.3 Candidat : Monsieur Jean-Marc DE CONINCK

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de l[redacted]n tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer [redacted] tant que membre du conseil de copropriété

Candidat: Monsieur [redacted]	Pour	8172	79,82%	Majorité absolue
	Contre	2066	20,18%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	10238	-	
	Abstention	411	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

17.1.4 Candidat : Monsieur Khalid EL AFIA

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de [redacted] tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer [redacted] en tant que membre du conseil de copropriété

Candidat: Monsieur [redacted]	Pour	7806	81,41%	Majorité absolue
	Contre	1782	18,59%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9588	-	
	Abstention	1061	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

17.1.5 Candidat [redacted]

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de Monsie[redacted] tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer Monsieur [redacted] en tant que membre du conseil de copropriété

Candidat: Monsieur [redacted]	Pour	8808	89,81%	Majorité absolue
	Contre	999	10,19%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9807	-	
	Abstention	842	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			

Brussels Office: Rue Vilain XIIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167

ABSTENTION	[redacted]

17.1.6 Candidat : [redacted]

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination de [redacted] en tant que membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer [redacted] que membre du conseil de copropriété

Candidat: Monsieur [redacted]	Pour	6583	67,13%	Majorité absolue
	Contre	3224	32,87%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9807	-	
	Abstention	842	-	
	Absent	9351	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

17.2 Election du Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la nomination d'un bureau d'expert-comptable pour la vérification des comptes pour l'exercice allant du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

[redacted]

[redacted]

Election du Commissaire aux Comptes	[redacted]	8355	96,88%	Majorité absolue
		269	3,12%	La majorité a été obtenue
A[redacted]	[redacted]			
[redacted]	Ö[redacted]			
ABSTENTION	B[redacted]			

	[redacted]

17.3 Mandat du Syndic : Démission-Reconduction-Nomination & Mandat à un membre du conseil de copropriété pour la signature du contrat

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la reconduction du mandat du syndic Office des Propriétaires et du mandat à donner au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

L'assemblée générale décide de reconduire le mandat du syndic Office des propriétaires jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Mandat du Syndic : Révocation-Reconduction-Renouvellement et délégation de signature du contrat à un ou plusieurs copropriétaires	Pour	5558	57,56%	Majorité absolue
	Contre	4098	42,44%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9656	-	
	Abstention	858	-	
	Absent	9486	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

****

La séance est levée à 23h00 car la salle ferme ses portes.
Une assemblée générale extraordinaire sera tenue pour aborder les points qui n'ont été évoqués lors de cette réunion.

Le présent procès-verbal, rédigé le 13 mai 2025, et après lecture, comporte 20 pages.

Il est également annexé la liste des présences, les votes ainsi que les procurations.

