

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP JUPITER (BCE : 0850.233.308)

Avenue Van Overbeke 196 – 1083 Ganshoren - Avenue de la Réforme 76 – 1083 Ganshoren

Date : 13/10/2025

Heure : 18h15

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

Copropriétaires présents	39	sur 118	3 410
Copropriétaires représentés	27	sur 118	2 290
Copropriétaires absents	52	sur 118	4 300
Totaux	118	sur 118	10 000/10 000
AG valide en participants	66		
AG valide en quotités	5 700		

L'assemblée générale s'est tenue au moyen d'un système de votes électroniques avec le programme Copro Vote.

L'ensemble des copropriétaires, présents ou représentés, a signé électroniquement la feuille de présence.

Etaient présents ou représentés en début de séance 66 copropriétaires de lots individuels sur 118 représentants 5 700 quotités sur 10 000.

Le détail des présences est annexé à ce procès-verbal. L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Les offres de prix présentées dans ce procès-verbal sont considérées hors tva, sauf mention contraire.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par M. Giraldo.

Le syndic, représenté par Madame Sag et Madame Saddoud, seront les secrétaires de l'assemblée générale.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire 2024.

Aucune remarque n'a été faite dans le délai légal de 4 mois. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Approbation des comptes et du bilan au 31.05.2025.

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire aux comptes, M. Giraldo. Ses remarques sont mentionnées dans son rapport pour l'exercice 2024-2025.

Les copropriétaires présents ou représentés demandent au syndic d'avoir un meilleur suivi sur les dossiers sinistres en cours et que les remboursements soient faits dès réception des indemnités de l'assurance.

Il est également demandé d'effectuer une mise à jour des stocks pour le prochain bilan au 31.05.2026.

4.1. Approbation des comptes au 31.05.2025.	Oui	5 541	100%	Majorité absolue La résolution est acceptée
	Non	-	-	
	Voix exprimées	5 541	-	
	Abstention / Absents	78	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	D00 – F00			

4.2. Approbation du bilan au 31.05.2025.	Oui	5 541	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 541	-	
	Abstention / Absents	78	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	D00 – F00			

5. Procédures judiciaires en cours.

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours actuellement.

6. Rapports du conseil de copropriété et du commissaire aux compte pour 2024 - 2025.

Les rapports sont annexés à ce procès-verbal.

7. Décharges :

7.1. Au syndic.

L'assemblée donne décharge au syndic pour l'année 2024 - 2025.

7.1. Décharge au syndic.	Oui	5 619	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

7.2. Au conseil de copropriété.

L'assemblée donne décharge aux membres du conseil de copropriété, M. Giraldo et M. Vervoort, pour l'année écoulée.

7.2. Décharge aux membres du conseil de copropriété.	Oui	5 619	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

7.3. Au commissaire aux comptes.

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes, M. Giraldo, pour l'année 2024-2025.

7.3. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	5 450	96,99%	Majorité absolue
	Non	169	3,01%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	F01 – D07			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

8. Reconduction du mandat du syndic Immo Heymans jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Le syndic Immo Heymans SRL faisant désormais parti du groupe Parte Expert, représenté par Alain Heymans sous le numéro IPI 800.02, Chaussée de Gand 1156, 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

La gestionnaire de votre résidence est Mme Sag Alexandra.

L'assemblée décide de réélire Immo Heymans pour une année supplémentaire.

8. Reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire	Oui	5 450	98,54%	Majorité absolue
	Non	81	1,46%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 531	-	
	Abstention / Absents	88	-	
NON	E00			
ABSTENTION / ABSENTS	F01			

9. Election et/ou réélection du mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

9.1. Des membres du conseil de copro

Le conseil de copropriété est composé de

9.1.1. Réélection du mandat du membre du	Oui	5 619	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

9.1.1. Réélection du mandat du membre du	Oui	5 436	96.74%	Majorité absolue
	Non	183	3,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	F01 – D05			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

9.2. Du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est M. Giraldo.

9.2. Réélection du commissaire aux comptes:	Oui	5 436	96,74%	Majorité absolue
	Non	183	3,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	D05 – I09			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

10. Points de discussion :

10.1. Bornes électriques pour voitures.

L'arrêté du 29 septembre 2022 décrit la législation au sujet de l'infrastructure de recharge à Bruxelles pour les parkings disposant d'un permis d'environnement (lequel est obligatoire à partir de 10 places de stationnement).

Tous les parkings disposant d'un permis environnement devront respecter les conditions énoncées dans cet Arrêté de 2022. Pour une copropriété, une borne devra être installée dès qu'un copropriétaire en fait la demande. La responsabilité des installations incombe à la copropriété.

Conditions de sécurité dans les parkings (article de Ejustice) :

Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge : donc en béton, pas en asphalte ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées (câbles et fusibles) pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

10.2. Bureau d'étude : travaux de façade.

Lors de la dernière assemblée générale extraordinaire, il a été convenu que la copropriété ferait appel à un bureau d'étude. Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

11. Points à décider :

11.1. Arrêt du contrat assurance juridique avec Arag.

Le contrat d'assurance protection juridique (n° 1163007) a été souscrit auprès d'Arag le 8 décembre 2009, ce contrat est renouvelable automatiquement chaque année. Il peut être résilié à la fin de chaque de chaque période d'assurance stipulée aux conditions particulières moyennant un préavis de 3 mois au moins adressés par lettre recommandée.

L'assemblée décide de mettre un terme à ce contrat qui n'est que peu utiliser par la copropriété. Le renon doit être envoyer au plus tard avant le 1 septembre 2026 pour qu'il prenne fin au 8 décembre 2026.

11.1. Arrêt du contrat assurance juridique avec Arag.	Oui	4 823	91.45%	Majorité absolue
	Non	451	8,55%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 274	-	
	Abstention / Absents	345	-	
NON	F01 – I11 – I07 – H02 – I09			
ABSTENTION / ABSENTS	G03 – A09 – G06 – G04			

11.2. Frais de la seconde assemblée générale à prendre en charge par les copropriétaires absents en cas de non-quorum lors de la première séance.

Il est proposé à l'assemblée que les copropriétaires présents lors de la première assemblée générale ne doivent pas payer les frais pour la seconde assemblée générale. Seul les copropriétaires absents ou non représentés à la première assemblée devront payer ces frais.

En cas de circonstance atténuante (avec preuve envoyée au syndic), ne permettant pas au copropriétaire d'être présent ; à la première assemblée, les frais de la seconde assemblée générale ne lui seront pas imputés.

Cette résolution est approuvée et ce point sera inscrit dans le règlement d'ordre intérieur réactualisé.

11.2. Frais de la seconde assemblée générale à prendre en charge par les copropriétaires absents en cas de non-quorum lors de la première séance.	Oui	5 028	92,38%	Majorité 4/5 La résolution est acceptée
	Non	415	7,62%	
	Voix exprimées	5 443	-	
	Abstention / Absents	176	-	
NON	D00 – F00 – D07 – H00 – A09 – E10			
ABSTENTION / ABSENTS	C04 – E12			

12. Remplacement du système de parlophonie pour les colonnes A-B-C-D-E-G-H-I par la société Elec City.

Le système de parlophonie de la colonne F est en cours de remplacement par la société Elec City depuis la première semaine d'octobre 2025. Il est demandé à l'assemblée de voter pour les colonnes pour confier à cette même société le remplacement de la parlophonie dans les colonnes A-B-C-D-E-G-H-I.

Plusieurs problèmes ont été signalés suite aux premières interventions de l'électricien

- La gâche de la porte de gauche, côté Réforme 76, est bloquée.
- Les parlophones des colonnes G-H-I présentent des problèmes de vidéophonie/parlophonie.

Numéro de téléphone de l'électricien : 0460 96 69 70

Une réunion doit être organisée entre :

- Viper : pour le problème d'ouverture par badges de la porte d'entrée.
- Serrurerie Mertens : pour le moteur de la gâche de la porte d'entrée.
- Elec City : pour raccorder les câblages des parlophones.

12.1. Accord de principe

Le système de parlophonie de colonne F n'étant pas encore au point, les copropriétaires décident de laisser aux membres du conseil de copropriété le choix de continuer ou non avec la société Elec City, après le remplacement de la colonne F, pour les autres colonnes.

12.1. Remplacement du système de parlophonie pour les colonnes A-B-C-D-E-G-H-I par la société Elec City à décider par les membres du conseil de copropriété.	Oui	5 285	94,17%	Majorité absolue La résolution est acceptée
	Non	327	5,83%	
	Voix exprimées	5 612	-	
	Abstention / Absents	7	-	
NON	C04 – D00 – F00 – G02 – H00			
ABSTENTION / ABSENTS	Gar 20			

12.2. Mode de financement

L'assemblée décide de prélever tous les montants pour le remplacement du système de parlophonie par le fonds de réserve, y compris les postes privatifs qui seront des vidéophones identiques dans tous les appartements.

12.2. Financement par fonds de réserve.	Oui	5 612	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 612	-	
	Abstention / Absents	7	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	Gar 20			

13. Budget.

13.1 Charges courantes.

13.1.1. Proposition d'augmenter les charges courantes de 50 000€ (actuellement : 270 000€) pour un montant de 320 000€.

Les charges courantes seront alimentées de 320 000€ entre le 1 juin 2025 et le 31 mai 2026. Les provisions seront envoyées aux copropriétaires en décembre 2025 pour 345 000€ afin de compenser les 6 premiers mois de l'année. Une nouvelle provision sera faite à partir de juin 2026 pour les 320 000€.

La résolution est approuvée.

13.1.1. Proposition d'augmenter les charges courantes de 50 000€ (actuellement : 270 000€) pour un montant de 320 000€.	Oui	5 069	93.68%	Majorité absolue
	Non	342	6.32%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 411	-	
	Abstention / Absents	208	-	
NON	F01 – C04 – D00 – F00 – C10			
ABSTENTION / ABSENTS	Gar 20 – B07 – D13			

13.1.2. Proposition d'augmenter le fonds de roulement général à 30 000€ (actuellement : 17 030,29€).

L'appel de fonds se fera au 1 février 2026 en une seule fois.

La résolution est approuvée.

13.1. Proposition d'augmenter le fonds de roulement général à 30.000€ (soit d'augmenter de 12.969,71€).	Oui	4 607	94,77%	Majorité absolue La résolution est acceptée
	Non	254	5,23%	
	Voix exprimées	4 861	-	
	Abstention / Absents	758	-	
NON	C04 – D00 – F00 – C10			
ABSTENTION / ABSENTS	E11 – B06 – E03 – Gar 20 – G03 – B07 – E12 – I08 – G06 – G04			

13.2. Fonds de réserve.

13.2.1. Proposition de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à 60 000€.

L'assemblée décide de maintenir cette alimentation du fonds de réserve à 60 000€.

13.1.2. Proposition de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à 60.000€.	Oui	5 619	100%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5 619	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournisseurs souscrits par la copropriété.

<u>Fournisseur</u>	<u>Rubrique</u>	<u>Date Contrat</u>	<u>Durée Contrat</u> <u>Tacite recon</u>	<u>Prix Annuel Tvac</u>
F.P.S	Protection Incendie	01-06-13	1 an	1.903,00 €
DTC Lift	Lift	01-01-17	5 ans	13.401,00 €
ATK	Contrôle Lift	07-03-18	3 ans	1.718,00 €
Viper	Accès 9 portes	28-02-20	1 an	424,00 €
Viper	Barrière Parking	28-02-20	1 an	351,00 €
Viper	Porte de Garage	01-01-19	1 an	361,50 €
Hydrojet	Curage des égouts – 2 passages nécessaires	02-11-22	1 an	3.158,00€
Comtis	Entretien Chaudières	04-01-23	1 an	4.777,00€
TT Eau	Entretien Adoucisseur	01-01-83	1 an	523,00 €
Techem (BSL)	Relevé des compteurs	06-06-10	10 ans	-
Bruxelles Propreté	Ramassage poubelles	14-01-13	1 an	290,00 €
Extermina	Traitement Mouchettes	10-01-13	1 an	0,00€
Claude Corremans	Jardinier	01-03-12	1 an	7.777,00€
Trinergy	Négociation contrat énergie	11-06-12	1 an	30% s/économies
Hydrobru	Fourniture Eau	-	-	-
Electrabel	Fourniture énergie	13-02-08	1 an	-
Me Urbain - Salaires	Concierge	12-05-97	-	18.087,00€
Charges Patronales	Concierge	-	-	16.892,00€
Partena	Secrétariat Social	28-02-14	1 an	882,00 €
Mensura	Protection Travail	01-01-13	1 an	328,00 €
Fav & Co devenu Hillewaere	Courtier d'assurance	01-01-13	1 an	-
AG	Assurance	01-01-13	1 an	17.601,00 €
Immo Heymans	Syndic	01-12-11	1 an	23.010,00€
ACI Toiture	Toiture	-	20 ans	-

15. Lecture du procès-verbal et signature de ce procès-verbal.

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

La séance est levée à 21h00

Président

Syndic