Office des Propriétaires
Rue Vilain XIIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles
Tél. : 02 669 59 59
Fax : 02 626 08 48
Numéro BCE : 0841.885.269
N° I.P.I. : 508 230

Bruxelles, le 02 décembre 2022

ACP VENDOME (N. Entr. : BE0822.885.246)
Avenue J. Dubrucq, 80-86
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 29 Novembre 2022

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

Copropriétaires **présents**	60	sur 207	28.99 %	140675.00
Copropriétaires **représentés**	36	sur 207	17.39 %	70650.00
Copropriétaires **absents**	111	sur 207	53.62 %	195175.00
Totaux	**207**	**sur 207**	**100.00 %**	**406500.000**
AG valide en participants		**96**	46.38 %	
AG valide en quotités		**211325.00**	51.99 %	

Le 29 Novembre 2022 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à 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. Etant donné qu'il s'agit du 2eme seance,l'assemblée peut débattre de l'ordre du jour.

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **95** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **207** , représentant **210.125** quotités sur les **406.500** que compte la copropriété.

a. *Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18h45 sous la présidence de Monsieur Festré suite au vote à main levée ;

Le syndic « OP », représenté par Monsieur Assbai Bilal assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) 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

2. Rapport du conseil de copropriété

Le conseil a etablit un rapport ecrit qui sera annéxé au PV de la reunion.

3. Approbation des comptes pour 2020

Monsieur Vandenbosch a pu vérifier les comptes.

L'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 31-12-2020 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, le bilan.

3. Approbation des comptes pour 2020	Oui	140 150.00	78.50 %	**Majorité absolue**
	Non	38 375.00	21.50 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**178 525.00**	-	
	Abstention / Absents	227 975.00	-	

4. Approbation des comptes pour 2021

Monsieur Vandenbosch n'a pas pu vérifier les comptes.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

4. Approbation des comptes pour 2021	Oui	38 125.00	43.70 %	**Majorité absolue**
	Non	49 125.00	56.30 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**87 250.00**	-	
	Abstention / Absents	319 250.00	-	

5. Décharge du commissaire aux comptes pour 2020

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes et au Syndic sur l'exercie 2020

5. Décharge du commissaire aux comptes pour 2020	Oui	132 100.00	87.69 %	**Majorité absolue**
	Non	18 550.00	12.31 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**150 650.00**	-	
	Abstention / Absents	255 850.00	-	

6. Décharge du commissaire aux comptes pour 2021

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

6. Décharge du commissaire aux comptes pour 2021	Oui	44 050.00	52.05 %	**Majorité absolue**
	Non	40 575.00	47.95 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**84 625.00**	-	
	Abstention / Absents	321 875.00	-	

7. Nomination du commissaire aux comptes pour les comptes 2022

Monsieur Vandenbosch est nommé comme commissaire aux comptes pour l'exercices 2022.

7. Nomination du commissaire aux comptes pour les comptes 2022	Oui	99 450.00	74.24 %	**Majorité absolue**
	Non	34 500.00	25.76 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**133 950.00**	-	
	Abstention / Absents	272 550.00	-	

8. a Conseil de copropriété -Décharge

L'assemblée décide de donner décharge au conseil de copropriété.

8. a Conseil de copropriété -Décharge	Oui	125 225.00	92.28 %	**Majorité absolue**
	Non	10 475.00	7.72 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**135 700.00**	-	
	Abstention / Absents	270 800.00	-	

8. b Conseil de copropriété(Election) - Madame De Mol

8. b Conseil de coproprlété(Election) - Madame De Mol	Oui	170 400.00	94.25 %	**Majorité absolue**
	Non	10 400.00	5.75 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**180 800.00**	-	
	Abstention / Absents	225 700.00	-	

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Yombo

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Yombo	Oui	162 175.00	96.20 %	**Majorité absolue**
	Non	6 400.00	3.80 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**168 575.00**	-	
	Abstention / Absents	237 925.00	-	

8. b Conseil de copropriété(Election) - Madame Pirard

8. b Conseil de copropriété(Election) - Madame Pirard	Oui	164 125.00	94.04 %	**Majorité absolue**
	Non	10 400.00	5.96 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**174 525.00**	-	
	Abstention / Absents	231 975.00	-	

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Festré

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Festré	Oui	169 000.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**169 000.00**	-	
	Abstention / Absents	237 500.00	-	

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Daelem

8. b Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Daelem	Oui	172 750.00	96.97 %	**Majorité absolue**
	Non	5 400.00	3.03 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**178 150.00**	-	
	Abstention / Absents	228 350.00	-	

9. a Mandat du syndic - Decharge

L'assemblée décide de donner décharge au Syndic sur l'exercice de sa mission

9. a Mandat du syndic - Decharge	Oui	124 900.00	82.46 %	**Majorité absolue**
	Non	26 575.00	17.54 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**151 475.00**	-	
	Abstention / Absents	255 025.00	-	

9. b Mandat du syndic - b. Élection : Renouvellement — démission – renonciation

L'assemblée décide de renouveler le mandat du Syndic OP pour une durée de 3 ans à condition de maintenir l'équipe de gestion actuel et le management présent dans le Bureau de l'OP Nord. Une remise de 10% a été accordé à la copropriété pour la signature du nouveau contrat de 3 ans.

9. b Mandat du syndic - b. Élection : Renouvellement — démission – renonciation	Oui	156 650.00	87.73 %	**Majorité absolue**
	Non	21 900.00	12.27 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**178 550.00**	-	
	Abstention / Absents	227 950.00	-	

9. c Mandat du syndic - Mandat aux membres du conseil pour la signature du nouveau contrat.

L'assemblée donne mandat *aux membres du conseil pour la signature du nouveau contrat.*

9. c Mandat du syndic - Mandat aux membres du conseil pour la signature du nouveau contrat.	Oui	142 025.00	85.56 %	**Majorité absolue**
	Non	23 975.00	14.44 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**166 000.00**	-	
	Abstention / Absents	240 500.00	-	

10. Budget Prévisionnel et dépenses courantes - fixation des appels de provisions

L'assemblée décide d'approuver le budget de 788.970 €

10. Budget Prévisionnel et dépenses courantes - fixation des appels de provisions	Oui	153 825.00	83.42 %	**Majorité absolue**
	Non	30 575.00	16.58 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**184 400.00**	-	
	Abstention / Absents	222 100.00	-	

11. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales

L'assemblée décide de constituer un fond de réserve qui s'élève 100.000 €par an

11. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales	Oui	172 925.00	90.55 %	**Majorité absolue**
	Non	18 050.00	9.45 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**190 975.00**	-	
	Abstention / Absents	215 525.00	-	

12. a Approbation des dépenses par le fonds de réserve - a. Prise en charge des factures de Me Mostin

L'assemblée décide de prendre en charge la facture de Maitre Mostin par le fond de réserve

12. a Approbation des dépenses par le fonds de réserve - a. Prise en charge des factures de Me Mostin	Oui	138 025.00	77.34 %	**Majorité absolue**
	Non	40 450.00	22.66 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**178 475.00**	-	
	Abstention / Absents	228 025.00	-	

12. b Approbation des dépenses par le fonds de réserve - Prise du remplacement de la porte cave petit bloc

L'assemblée décide de prendre en charge la remplacement de la porte de cave au petit bloc par le fond de réserve

12. b Approbation des dépenses par le fonds de réserve - Prise du remplacement de la porte cave petit bloc	Oui	142 925.00	74.47 %	**Majorité absolue**
	Non	49 000.00	25.53 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**191 925.00**	-	
	Abstention / Absents	214 575.00	-	

13.a Travaux - Installation des panneaux solaires (Demande par Monsieur Gatzios)

L'assemblée décide de mandater le Syndic sous couvert du conseil de copropriété, pour effectuer une étude pour l'installation de panneau photovoltaïque dans la copropriété. Les offres seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

13.a Travaux - Installation des panneaux solaires (Demande par Monsieur Gatzios)	Oui	127 950.00	74.14 %	**Majorité des 2/3**
	Non	44 625.00	25.86 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**172 575.00**	-	
	Abstention / Absents	233 925.00	-	

13. b Travaux - remplacer le simple vitrage avec double vitrage (Demande par Monsieur Corbette)

Monsieur Corbette nous signale qu'il a remplacer son simple vitrage au double vitrage.

L'assemblée donne son accord.

13. b Travaux - remplacer le simple vitrage avec double vitrage (Demande par Monsieur Corbette)	Oui	87 050.00	64.91 %	**Majorité des 2/3**
	Non	47 050.00	35.09 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**134 100.00**	-	
	Abstention / Absents	272 400.00	-	

14. a.1.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification / autorisation de relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022

Maitre Mpoyo expose *le dossier à l'assemblée. Elle repond aux divers questions.*

L'assemblée décide d'autorisation de relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022 par la sixième chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles (RG n° 2018/4784/A), à l'égard de la SPRL NOUVEAUX ETABLISSEMENTS DELCHEVALERIE, la SA AG INSURANCE et Madame Chantal VIENNE

14. a.1.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification / autorisation de relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022	Oui	146 750.00	83.52 %	**Majorité absolue**
	Non	28 950.00	16.48 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**175 700.00**	-	
	Abstention / Absents	230 800.00	-	

14. a.2.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification / autorisation de ne pas relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022

Maitre Mpoyo expose *le dossier à l'assemblée. Elle repond aux divers questions.*

L'assemblée décide d'autorisation de ne pas relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022 par la sixième chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles (RG n° 2018/4784/A), à l'égard de la SA AXA BELGIUM.

14. a.2.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification / autorisation de ne pas relever appel du jugement prononcé le 26 avril 2022	Oui	162 275.00	91.22 %	**Majorité absolue**
	Non	15 625.00	8.78 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**177 900.00**	-	
	Abstention / Absents	228 600.00	-	
OUI				

14. a.3.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification de payer le montant à cantonner en exécution du jugement visé ci-avant, soit 13.600 €,

L'assemblée décide de ratifier le fait de payer le montant à cantonner en exécution du jugement visé ci-avant, soit 13.600 €, par prélèvement sur le fonds de réserve

14. a.3.Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie- Ratification de payer le montant à cantonner en exécution du jugement visé ci-avant, soit 13.600 €,	Oui	157 600.00	91.68 %	**Majorité absolue**
	Non	14 300.00	8.32 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**171 900.00**	-	
	Abstention / Absents	234 600.00	-	

14. b Dossiers contentieux - Dossier Delchevalerie

Maitre Mpoyo expose à l'assemblée le contentieux Delchevalerie.

15. Evaluation des contrats de fournitures

L'assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

15. Evaluation des contrats de fournitures	Oui	165 125.00	93.42 %	**Majorité absolue**
	Non	11 625.00	6.58 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**176 750.00**	-	
	Abstention / Absents	229 750.00	-	

16. Point d'information - Travaux terrasses

L'architecte Cotonier informe l'assemblée sur le chantier et repond aux questions.

17. Respect du R.O.I. - Rappel du R.O.I.

Le syndic rappelle qu'il est important de respecter le reglement d'ordre interieur de la coproprieté.

cloture - signature

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20h45

Le présent procès-verbal, rédigé le 29 novembre 2022, et après lecture, comporte **26 pages**

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

ACP Vendôme

Rapport du Conseil de Copropriété (CDC)

03 novembre 2022

Chers copropriétaires,

Suite à la mission qui nous a été confiée par l'AG du 28 octobre 2021, vous trouverez ci-après notre rapport.

1. SYNDIC OP

Peu de temps après l'AG du 28 octobre 2021, M. Appenzeller a démissionné et son assistante Mme Espinoza est devenue notre gestionnaire. Début 2022, M. Mantovani prend les rênes de notre copropriété avec l'aide de Mme Guerra mais finit par démissionner. En mai, M. Assbai devient notre gestionnaire avec l'appui de Mme Guerra.

D'un point de vue comptable, M. Guns a été remplacé par Mme Ponti.

Au niveau de la direction, M. Sohier a été remplacé par M. Makola qui est actuellement manager pour le nord de Bruxelles. M. Pinte est toujours CEO du groupe OP-TREVI.

a) Contrat OP

En raison de la révision du contrat OP, vous trouverez les modifications demandées en annexe.

A titre d'information, la possibilité de changement d'avocat de l'ACP par le syndic est uniquement valable pour la gestion des contentieux.

En ce qui concerne la notion "possibilité à la direction de déléguer sa représentation de la tenue de l'AG", il faut comprendre que M. Pinte (direction), titulaire du numéro d'agréation IPI peut déléguer sa représentation à ses gestionnaires.

b) Accès aux documents de l'ACP et site OP

Le site actuel n'est pas mis à jour. De nombreux documents tels que des PV d'AG, de CDC ou encore des contrats ne sont pas disponibles en ligne. Toutefois, le syndic nous a promis que le problème serait réglé une fois que la nouvelle version du site sera chargée.

c) Organisation des AG

OP nous confirme que son système permet de voter par entité (Vendôme I, Vendôme II et garages) comme la loi du 18 juin 2018 le prévoit. En ce qui concerne les bulletins de votes, il a été demandé au syndic de préciser clairement quand il s'agit d'une « décharge » ou d'une « élection ». Il a été également demandé pour tout intervenant (avocat, architecte, entrepreneur, etc.) lors d'une AG de prévoir une synthèse écrite de sa prestation qui sera annexée au PV de l'AG. Nous rappelons également au syndic que l'organisation des AG a normalement lieu lors de la première quinzaine de mai (cf. PV AG octobre 2015) et qu'il devra respecter cette échéance en 2023.

d) Décomptes de charges

Un retard important ces deux dernières années dans l'envoi des décomptes a provoqué un rattrapage en 2022 et une succession rapide de ceux-ci. Certains propriétaires ont des difficultés pour suivre les paiements ce qui entraîne malheureusement des frais supplémentaires.

De plus, un problème a été constaté au niveau de l'envoi des décomptes. Certains propriétaires ne les reçoivent ni par courrier ni par courriel. Depuis peu, il a été convenu qu'à chaque fois qu'un décompte sera envoyé, le syndic affichera des avis dans l'immeuble pour que les propriétaires qui ne le reçoivent pas se manifestent.

Les décomptes des charges présentés en 2022 ne présentent pas d'erreurs et l'attribution des factures est correcte.

e) Prix de l'énergie

L'ACP a dû faire face à une très forte augmentation des prix de l'énergie entre le 1er et le 2e trimestre 2022. Nous sommes passés de 83.832,14 € au 1er trimestre 2022 *(412€/2000 quotités)* à 99.406,85 € au 2e trimestre 2022 *(497€/2000 quotités)*. A noter que ce que nous payons dans ces décomptes sont des provisions payées en fonction des quotités de chaque lot. Techem envoie une fois par an un décompte individuel à chaque propriétaire lié à sa consommation personnelle.

f) Décompte Techem 2021

Pour la première fois depuis 2018 et l'installation de la chaudière commune, les prix des unités d'eau et de chauffage sont identiques pour le grand bloc et le petit bloc.

2. SUIVI DES TRAVAUX VOTES LORS DES AG

a) Techem

La fusion des contrats Vendôme I/Vendôme II et le remplacement des calorimètres n'ont pas encore été réalisés. Les décomptes pour l'année 2022 seront encore faits selon les contrats respectifs de chaque entité.

b) Travaux tuyauteries petit bloc

Pour rappel, il s'agit des travaux communs grand bloc et petit bloc votés initialement en 2000. Ces travaux ont été effectués dans le grand bloc entre 2000 et 2010. Il était prévu de les effectuer dans le petit bloc en 2010 (cf. PV d'AG juin 2010) mais ceux-ci n'ont pas été exécutés. En 2021, le nouveau devis a été approuvé par l'AG et la société Nicolaïs a été mandatée pour leur réalisation. Les travaux devraient commencer dans le courant du mois de novembre 2022.

c) Travaux peinture niveau -1 Vendôme II (petit bloc)

Les travaux n'ont pas été exécutés mais le seront dans le cadre d'un projet commun avec le grand bloc.

d) Travaux peinture des halls d'entrée Vendôme I (grand bloc) + Vendôme II (petit bloc)

Les travaux ont été votés lors de l'AG d'octobre 2015 mais n'ont jamais été réalisés.

e) Modernisation de l'Acte de Base

Me Donck a été mandaté pour la modernisation de l'Acte de Base. Celle-ci est en cours. Par ailleurs, selon la nouvelle loi de la copropriété, le R.O.I. est devenu une obligation légale et une responsabilité du syndic.

3. VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

M. Van Den Bosch précise dans ses conclusions qu'il procède uniquement à un « contrôle limité », que son « examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ».

Dès lors, son contrôle des comptes est moins étendu qu'une révision qui aurait pour but le contrôle plénier des comptes annuels.

Dans son rapport pour l'année 2021, M. Van Den Bosch devra également inclure :

- Le contrat de crédit et les garanties données ;
- La situation des sinistres et le risque pour la copropriété ;
- La liste des dossiers traités par l'avocat de la copropriété ;
- Le registre du personnel et le relevé 325 ;
- La demande de confirmation de solde à certains fournisseurs.

L'AG devra se prononcer afin de procéder au contrôle plus étendu des comptes de la copropriété.

4. DOSSIERS GENERAUX

a) Dossier Delchevalerie/Vienne

Le jugement de cette affaire a été prononcé le 26 avril dernier par le Tribunal Francophone de Première Instance de Bruxelles. L'ACP VENDOME est déboutée de ses différentes demandes et condamnée à payer 52.638,55 € comme suit.

Mme Vienne : 25.338,55 € majorés des intérêts judiciaires à dater du 16 mai 2019 + 3.900,00 € d'indemnité de procédure

Delchevalerie : 13.000,00 € d'indemnité de procédure

AG Insurance : 8.500,00 € d'indemnité de procédure

AXA : 3.900,00 € d'indemnité de procédure

Me Donck a fait appel de ce jugement « à titre conservatoire » à la demande de M. Pinte, tenant compte de la date limite pour interjeter en appel. La décision sera définitive après la confirmation par l'AG.

Dans l'attente de la décision d'appel, Me Donck a conseillé de faire consigner ces montants entre les mains de la « Caisse des Dépôts et Consignations ».

C'est un dossier qui ne cesse d'évoluer et tous les détails seront communiqués lors de l'AG par Me Donck.

b) Local compteur général d'eau et groupe hydrophobe

Le tuyau « général » arrivant de la rue est à remplacer impérativement. Le dossier est en cours.

c) Porte de garage

Depuis 2020, nous avons de nombreuses factures de réparation pour la porte de garage. Un rendez-vous est prévu prochainement avec la société de maintenance afin de faire le point sur cette porte.

d) Auteuil Services

Il a été demandé au syndic d'actualiser le contrat avec Auteuil et de mieux répartir les tâches entre la concierge et la société de nettoyage.

e) Concierge

La concierge est en congé parental tous les lundis depuis septembre 2022 et ce jusqu'en novembre 2023. Nous vous demandons de respecter son congé. Pour rappel, il est également demandé aux occupants de respecter son travail et ses heures de repos. La concierge ne peut répondre qu'aux ordres du syndic. Par ailleurs, en cas de délit, le visionnage des caméras de surveillance doit faire l'objet d'une demande auprès du syndic et non pas auprès de la concierge.

f) Anticimex

Deux interventions de désinsectisation ont eu lieu en 2022. La première au printemps et la seconde fin juillet. Malgré la demande de M. Assbai de déplacer le deuxième passage en septembre, Anticimex n'a pas tenu compte de cette requête et est quand même intervenu. Selon notre Acte de Base, ces interventions ne peuvent pas avoir lieu entre le 1er juillet et le 31 août.

Les rapports des interventions d'Anticimex en 2022 ont été demandés par M. Assbai mais nous n'avons à ce jour pas encore reçu ces rapports.

g) Caméras de surveillance et suivi d'incivilités

Le remplacement des caméras de surveillance défectueuses est en cours. Par ailleurs, nous rappelons au syndic qu'un suivi des incivilités (lettres + pénalités) est essentiel afin de décourager les contrevenants.

h) Extincteurs

Nous rappelons également au syndic de prendre en compte les rapports de Sicli et de procéder au changement des extincteurs quand cela s'impose. Les supports de fixation sont aussi à vérifier pour éviter que les extincteurs ne reposent au sol.

i) Eclairage de secours

Il a été demandé au syndic de vérifier et remplacer les lampes qui ne fonctionnent pas.

j) Tracteur

Il a été signalé dans le précédent rapport du CDC qu'il fallait envisager de remplacer le tracteur. Cela a été fait en juin 2022.

k) Plaquettes nominatives des boîtes aux lettres

Il sera procédé prochainement au changement des plaquettes nominatives des boîtes aux lettres afin de faciliter le travail du facteur. Les plaquettes seront composées exclusivement des noms de famille ainsi que des numéros d'appartements.

l) Cendriers muraux

Il a été demandé au syndic d'installer des cendriers muraux en forme de cylindre afin d'éviter le dépôt de déchets dans les cendriers actuels.

4.1 Vendôme I (grand bloc)

a) Travaux terrasses

Les PV du chantier sont disponibles sur le site de l'OP. Selon les informations de l'architecte, le chantier ne sera pas terminé avant fin 2023. La fin des travaux aurait dû avoir lieu en mars 2022 mais en raison des intempéries, de la crise du Covid et de la pénurie des matériaux, il faudra encore compter une année. Des indemnités sont prévues en cas de retard et nous ne manquerons pas de faire valoir nos droits à la réception des travaux.

b) Consommation d'eau et d'électricité travaux terrasses grand bloc

Le contrat avec City Façade prévoit que l'ACP fournisse l'eau et l'électricité pendant toute la durée du chantier. Les consommations sont donc communes pour l'ensemble de l'ACP. Les compteurs de passage n'ont pas été installés en début de chantier.

c) Crédit travaux terrasses

Le crédit a été obtenu de façon définitive en septembre dernier auprès de la banque Belfius.
Montant : 1.800.000 €
Durée : 120 mois
Taux : 4,00 %
Montant total à rembourser : 2.066.880,00 €
Nombre total de participants : 115
Montant de prime unique d'assurance : 125.729,14 €
Frais uniques par chaque propriétaire participant : 6,56 €

d) Assurance Atradius

En cas de défaut de paiement des propriétaires dans les charges pour le remboursement du prêt travaux terrasses, Atradius se chargera de la récupération du solde auprès du propriétaire défaillant et la trésorerie de la copropriété sera ainsi préservée.

e) Parlophonie

L'électricien Piret (qui a installé le système à l'origine) a trouvé une solution définitive pour l'installation de la parlophonie. Cependant, des problèmes privatifs peuvent encore subsister.

f) Eclairage des halls d'entrée

En raison des échafaudages qui réduisent la luminosité dans les halls d'entrée, l'éclairage reste allumé 24h/24. Cependant, en raison de la crise énergétique, il a été décidé de rétablir la minuterie et d'allumer l'éclairage entre 16.00 et 9.00.

g) Rampes d'escaliers

Plusieurs rampes d'escaliers se sont détachées. Il a été demandé au syndic de faire le nécessaire pour les refixer.

4.2 **Vendôme II (petit bloc)**

a) Eau chaude

Le problème de pression et de chaleur que l'immeuble connaissait a été finalement résolu début 2022 par la société Nicolaïs.

b) Ascenseur

Le problème concernant la remise en route de l'ascenseur après chaque coupure d'électricité n'est pas encore réglé. Pour rappel, le moteur de l'ascenseur a dû être remplacé en 2018.

c) Factures de Me Mostin et porte caves-cage d'escalier

En raison du vote négatif lors de la précédente AG (2021) concernant la séparation du fonds de réserve, ces factures seront prises en charge par le fonds de réserve global.

5. DIVERS

a) Local vélo

Les vélos et les poussettes doivent porter une étiquette avec le nom et le numéro d'appartement. Les vélos et les poussettes non identifiés seront évacués.

b) Otis

En cas de panne d'ascenseur, il faut soit appeler le numéro d'Otis mentionné dans la cabine d'ascenseur ou bien appuyer sur le bouton d'appel d'urgence (rester appuyé 10 sec) sur la commande d'étages. Otis interviendra alors dans un délai maximum de 30 minutes. Dans le cas d'un appel aux pompiers, l'intervention sera plus rapide mais sera à charge des personnes bloquées pour un montant avoisinant les 350 €.

c) Parties communes

Pour rappel, il est stipulé dans notre Acte de Base qu'il est strictement interdit de déposer, entreposer ou accrocher des objets quels qu'ils soient dans les parties communes de l'immeuble.

d) Accès locaux privés

Notre Acte de Base prévoit que si le syndic le juge nécessaire, tous les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés (occupés ou non) pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyage des parties communes. En cas d'absence, une clef de son local privatif doit être remise à un mandataire dont le nom devra être connu du syndic.

L'accès ne peut être demandé entre le 1er juillet et le 31 août, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes. Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement tous les frais résultant de l'omission dont une pénalité.

e) Aides énergie

« Depuis le mois de mars 2022, la TVA sur l'électricité est réduite de 21% à 6%, et ce jusqu'au 30 septembre 2022. Cette baisse concerne tous les ménages, en ce compris les copropriétaires. En tant que copropriétaire occupant ou locataire dans une copropriété, vous ne devez rien faire pour en bénéficier. Concrètement, cette baisse est censée être appliquée directement par votre fournisseur d'électricité sur vos factures intermédiaires. Même si la mesure est d'application depuis mars, pour des raisons techniques et pratiques, la baisse de la TVA est concrète sur les acomptes qui sont facturés depuis le 1er avril 2022. Mais dans le décompte final, qui se fait sur la base d'une année, le mois de mars sera compté comme un mois à 6% de TVA et non pas à 21%. »[1]

« Une aide de 196 € (135 € pour le gaz et 61 € pour l'électricité) sera octroyée aux ménages. »[2] Toutefois, les modalités d'octroi n'ont toujours pas été fixées pour les copropriétés en raison d'une chaudière commune et d'un seul contrat. Des précisions viendront dans les semaines à venir et nous ne manquerons pas de vous les communiquer par le biais des valves.

f) Audit énergétique

En raison de la crise énergétique, il a été convenu avec M. Makola de lancer un audit énergétique de notre copropriété avec l'IBGE afin de connaître les possibilités en termes de production d'énergie. Des panneaux solaires et des éoliennes sur le toit sont envisagées.

Bruxelles, le 03 novembre 2022

[1] RIDOLE M., 2022, « Comment obtenir les 'aides énergie' en c ...ligne]. Disponible sur https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/comment-obtenir-les-aides-energie-en-copropriete/10395044.html (consulté le 2/11/22).

[2] LEPROPRE O., 2022, « Primes énergie : les copropriétés avec un chauffage collectif y ont-elles droit ? », 14/10/2022, levif.be [en ligne]. Disponible sur https://www.levif.be/economie/mon-argent/primes-energie-les-coproprietes-avec-un-chauffage-collectif-y-ont-elles-droit/ (consulté le 2/11/22).

Annexe

Page 1

Ajouter que le syndic accepte la gestion administrative, technique et financière.

Ajouter que le nouveau contrat prend cours lors de la décision de l'Assemblée Générale du……

En cas de résiliation anticipée signifiée par le syndic, une indemnité de 3 mois comme c'est le cas pour l'ACP Vendôme est à prévoir. La fin du contrat ne prendra effet qu'à la nomination du nouveau syndic par l'assemblée générale dûment convoquée.

Il a aussi été question d'un contrat de 3 ans avec le syndic mais c'est à confirmer par l'AG. Si le nouveau contrat de 3 ans est accepté, le syndic signale qu'il est disposé à accorder 10 % de ristourne sur ses honoraires.

Page 3

Le syndic devra communiquer au CDC copie de chaque courrier recommandé et pli judiciaire reçu au nom de l'ACP Vendôme.

Page 7

L'ACP met à la disposition du syndic un local pour garder ses archives et n'autorise pas au syndic à détruire ses documents.

Supprimer « Il est expressément stipulé que le Syndic n'est pas comptable ».

Page 8

Fixer le délai d'envoi des décomptes à maximum 60 jours après la fin du trimestre.

Page 10

En cas de reprise par un autre syndic, ajouter à la liste des documents les contrats de tous les fournisseurs.

Copropriété « VENDÔME »
Avenue Jean DUBRUCQ 80,82,84,86
1080 BRUXELLES

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Ce Règlement d'Ordre Intérieur détermine un certain nombre de modalités pratiques concernant la vie sociale en copropriété. Si, en principe ,chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage , la vie en communauté exige de chacun le respect des règles telles que détaillées ci-dessous :

CHAMP D'APPLICATION.

1. *Copropriétaires.*

Par le seul fait d'être propriétaire, ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans ce règlement d'ordre intérieur et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit actuels et futurs.
Une copie de ce règlement doit OBLIGATOIREMENT être attachée par le propriétaire à chaque contrat de location. Le fait d'occuper ou de donner en location une partie de l'immeuble entraîne ipso facto pour le propriétaire et le locataire l'obligation de respecter les termes de ce règlement.- Des exemplaires seront disponibles chez le concierge ou au local de gérance.

2. *Locataires.*

Les locations accordées par bail par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires :

- ***d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille.***
- ***de se conformer aux prescriptions de ce règlement, du règlement de copropriété et aux décisions de l'assemblée générale.***
- ***d'avoir pris connaissance de ceux-ci en faisant parvenir au SYNDIC, dans les quinze jours ouvrables de la signature du bail, un accusé de réception, daté et signé avec la mention « lu et pris connaissance. »***

Le non respect de cette clause peut entraîner pour le propriétaire et le locataire une pénalisation.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur a été établi par le conseil de gérance et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires . Il sera annexé à l'Acte de Base et en fera partie intégrante. Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités de l'Art. 19 de l'acte de base

TABLE DES MATIERES

1. ACCES et ASPECT DE L'IMMEUBLE. 3

2. SECURITE DANS L'IMMEUBLE. 4

3. OCCUPATION DES APPARTEMENTS. 4

4. LOCATION et VENTE 4
Assurance locative.

5. MODIFICATIONS DES APPARTEMENTS. 5
Hotte de cuisine.

6.EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT. 5

7. .BRUITS. 6

8. VIDE-POUBELLES. 6

9. ANIMAUX. 6

10.ASCENSEURS. 7
Usage
emménagement et déménagement.

11.GARAGES. 7

12..LOCAL POUR VELOS 8

13.ABORDS EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE et PELOUSE. 8

14.JEUX D'ENFANTS. 8

15.DEPÔTS DE PRODUITS DANGEREUX 9

16.CONCIERGES 9

17.SANCTIONS. 9

18.RETARD DE PAIEMENTS. 9

19.SERVITUDES 10

1. ACCES ET ASPECT DE L'IMMEUBLE.

Une règle primordiale à observer : NE JAMAIS laisser entrer des inconnus, SOIT en ouvrant la porte au moyen de l'ouvre porte, SOIT en laissant pénétrer quelqu'un en même temps que soi.

ACCES.

- **Les résidents sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées.**
- **Ne faire fonctionner l'ouverture de la porte automatique qu'après s'être assuré de l'identité des visiteurs. En cas de doute, priez la personne de patienter et descendez pour ouvrir la porte manuellement.**
- Signalez immédiatement au concierge ou à la police la présence d'individus suspects dans l'immeuble
- **L'accès de l'immeuble est INTERDIT aux mendiants, colporteurs ou démarcheurs.**
- **L'accès aux vannes principales, aux locaux des compteurs et chaufferie est STRICTEMENT INTERDIT**

ASPECT DE L'IMMEUBLE.

- **Le syndic, les occupants et le concierge veilleront à maintenir l'immeuble à un niveau de standing correct. Il appartient à chacun de les aider et ce dans l'intérêt de chacun.**
- **L'aspect de l'immeuble, même en ce qui concerne les parties privatives, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale. Chacun doit contribuer à conserver le caractère résidentiel de l'immeuble.**
- **Si les propriétaires ou occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil de teinte DIKSON CONSTANT n° 6687 ceux-ci seront d'un modèle fixé par une assemblée générale.**
- **Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.**
- **Il ne pourra être mis aux fenêtres et terrasses ou suspendus aux balustrades: enseigne, réclame, garde-manger linge à sécher ou tout autre objet incompatible avec la notion de terrasse (antenne parabolique, armoires, brosses, seaux, boîtes...)**
- **Ne jamais garnir les appuis de fenêtres extérieures ou suspendre aux balustrades des bacs de fleurs ou autres objets qui par leur chute pourraient causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs ou aux piétons.**
- **Il est interdit de verser de l'eau, de secouer les tapis, nappes, draps de lit, balais, par les fenêtres de même que de jeter des papiers, déchets divers, mégots de cigarettes , cheveux ...pouvant souiller les terrasses inférieures ou boucher les avaloirs.**
- **UNE ORDONNANCE DE POLICE INTERDIT DE NOURRIR PIGEONS OU MOUETTES même à partir des fenêtres ou terrasses; ces animaux sont porteurs de maladies graves pour le sang et leurs déjections peuven communiquer ces maladies à l'homme.**
- **N'utilisez comme rideaux de fenêtres que du voile ou autre matière de couleur blanche ou écru.**
- **Ne jamais déposer, ni entreposer des objets quelconques dans les parties communes de l'immeuble (paliers, escaliers,caves, hall .....)**
- **Les escaliers, servant d'issues de secours, devront, par ordre des pompiers, rester libres de tout. Des contrôles sont régulièrement effectués.**

- Il est STRICTEMENT interdit d'uriner ou déféquer dans les parties communes qu'il s'agisse d'adultes, enfants ou animaux. Tout abus pourrait amener l'auteur a répondre devant la justice.

2. SECURITE DANS L'IMMEUBLE.

La sauvegarde de la sécurité dans l'immeuble impose en plus des règles éditées au paragraphe 1 :
Relever les boîtes aux lettres dès le passage du facteur ou les faire relever lors d'absences prolongées. Une boîte qui déborde est une indication pour les voleurs.

En cas d'incendie, appeler les pompiers, essayer d'éteindre le feu avec les extincteurs. En cas d'échec fermer portes et fenêtres, avertir immédiatement les voisins de palier, le concierge et le syndic.

DANS CES CIRCONSTANCES ,NE JAMAIS UTILISER LES ASCENSEURS.

Veiller à ce que les portes d'accès aux garages soient toujours fermées lors de votre passage.

3. OCCUPATION DES APPARTEMENTS.

- Tous les appartements doivent être occupés décemment et régulièrement, c'est à dire qu'ils ne pourront servir d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie et moeurs. C'est une règle principale permettant la bonne cohabitation au sein de l'immeuble.

- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l égard des autres propriétaires et des voisins. Ils sont tenus de faire parvenir au syndic une copie de l'assurance risque locatif souscrite par le locataire.

- Ils sont également tenus de faire respecter les stipulations de l'acte de base, du présent règlement à leurs locataires et à en faire mention dans les contrats de location. Le propriétaire portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser. En cas de non observations des statuts par les locataires, le proprlétaire, après UN SECOND AVERTISSSMENT par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à la location.

- En ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée du « VENDOME II », les propriétaires et locataires de ces locaux, à usage commercial, de profession libérale ou indépendante, sont autorisés à placer la publicité requise.

4. LOCATION ET VENTE D'UN APPARTEMENT.

Les propriétaires qui désirent vendre ou louer leur appartement sont priés :

- d'en aviser le syndic afin que le règlement financier des charges puisse s'effectuer rapidement et dans de bonnes conditions pour chacune des parties.
- Les copropriétaires ne pourront afficher aux fenêtres, façades ou balcons la mise en vente ou en location de leur bien. A cet effet une valve est prévue à l'extérieur (façade VENDÔME II). Des cartes de format standard sont disponibles chez le concierge.

- Tout propriétaire louant un appartement transmettra au syndic les noms et composition de famille de son futur locataire ainsi qu'une copie de la police d'assurance souscrite par le locataire.

- Il est demandé aux résidents de l'immeuble de laisser un numéro de téléphone (travail ou autre) en dépôt chez le syndic afin de pouvoir les joindre le plus rapidement possible en cas de nécessité (incendie- explosion- fuites d'eau)

- Tout locataire doit, pour la durée de son bail locatif, faire assurer pour un montant adéquat, actuellement estimé à 20 fois le loyer annuel , ses risques locatifs et le recours des voisins contre tout sinistre. Il doit de plus envoyer à son propriétaire une copie de la police dès son occupation des lieux, ainsi qu'un justificatif annuel du paiement de la prime (annuellement)

5. MODIFICATION DES APPARTEMENTS.

Les propriétaires qui se proposent d'effectuer des modifications à l intérieur de leur appartement tels que :

-renouvellement des sanitaires ;
-abattage de murs ou cloisons,
-changement ou enlèvement de radiateurs ...

ne peuvent effectuer ces travaux sans en avoir référé au syndic.
Certains travaux ne pourront être exécutés sans une étude préalable faite par un ingénieur conseil agréé par la société de gestion et ce afin d'éviter toute catastrophe et des dégradations chez les autres résidents.

La pose de nouveaux châssis et /ou double vitrage ne pourra se faire sans l'approbation du syndic. Pour obtenir cet accord, les propriétaires soumettront un plan détaillé des nouveaux châssis ainsi qu'une description du matériau utilisé. Ceci dans le but de garder l uniformité de l'esthétique des façades.

Le raccordement des hottes de cuisine aux gaines d'aération est strictement interdit. L'inobservance de ce point sera sévèrement sanctionnée.

Les propriétaires utilisant un feu ouvert feront ramoner à leurs frais les conduites d'évacuation de fumée

Les parlophones et vidéophones ne pourront être changés que par l'électricien de la copropriété car un appareil non conforme nuirait au bon fonctionnement de toute une colonne.

En cas d'incendie, une attestation de ramonage pourra être demandée..

6. EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT.

Afin de respecter au mieux les jours de repos des résidents et du concierge, il est demandé de ne pas procéder à des déménagements les dimanches et jours fériés .

IL EST INTERDIT :
- d'emménager ou de déménager par l'ascenseur.
-d'emménager ou de déménager après 22 heures.
.-de déposer les cartons ou gros emballages dans les parties communes ou dans les caves ; ceux -ci seront pliés et ficelés et déposés au lieu de stockage des immondices dans le garage.
Le gros matériel dit « EMCOMBRANTS »(frigo, cuisinière, machine à laver, meubles, fauteuils, ...) devront être évacués par leur propriétaire sous peine d'une indemnité de 125 € par objet déposé.

Lorsqu'un déménagement ou emménagement se fera par les escaliers, il faudra :

- **respecter les murs de la cage d'escalier et de l'immeuble en général et**
- **ne pas laisser derrière soi des excavations (trous) dans les murs ou saletés dans les escaliers ou sur les paliers.**
- **Prendre la peine de nettoyer après la fin de l'activité.**
- **Les dégradations constatées lors d'un emménagement ou déménagement seront réparées aux frais du propriétaire ou du locataire à raison d'un montant minimum de 125 €.**

L'accès à la toiture est ABSOLUMENT interdit aux résidents de l'immeuble. En cas de nécessité, prévenir le concierge ou en faire la demande auprès de la société de gestion afin que l'accès au toit puisse être assuré (utilisation des poulies, réparation.....)

7. BRUITS.

Afin de permettre une cohabitation agréable, il est demandé d'éviter toute cause de bruit entre 22 heures et 7 heures du matin.

- Ne claquez pas les portes et réduisez le volume de votre télévision, radio ou chaîne HI FI.
- Evitez de faire couler bruyamment l'eau du robinet et ne prenez ni douche ni bain après 22 heures.
- Vérifiez vos chasses d'eau et les robinets afin de ne pas incommoder vos voisins par un écoulement intempestif.
- Evitez des conversations à haute voix dans les halls , escaliers et paliers.
- Ne portez pas de chaussures faisant du bruit sur le parquet ou carrelage des appartements.
- Ne faites ni travaux ni déplacements d'objets lourds ou de meubles durant la soirée ou la nuit
- Ne laissez pas jouer et courir les enfants dans les parties privées et communes après les heures citées

8. POUBELLES.

Nous produisons de plus en plus de déchets et trouver des solutions n'est pas si simple
Pour ce faire .la Région Bruxelloise a mis à l'étude un plan de collectes sélectives,
tri et recyclage des déchets ménagers auquel il faut se soumettre.

Il vous est demandé :

- d'emballer les déchets ménagers ou détritus d'animaux dans de petits sachets ficelés avant le les déposer dans les sacs poubelles.
- de ne pas y verser de liquides , ,graisse à frites, produits corrosifs.....
- de réduire à leur plus simple volume les matériaux recyclables (bouteilles plastic, brique de lait, de jus de fruits.....)
- de rassembler et ficeler les journaux , revues , cartons.....

9. ANIMAUX.

Les animaux domestiques , chiens, chats, oiseaux (A L'EXCLUSION DE PERROQUETS) sont autorisés à titre de simple tolérance.

Les chiens seront tenus en laisse en dehors des parties privées et MEME dans les ascenseurs.
Si l'animal devient source de nuisance , de bruit, d'odeurs, de dégâts ou autres, cette tolérance pourra être supprimée.
Ne laisser pas les chiens peureux seuls dans les appartements.

Evitez d'importuner les voisins par des aboiements de vos chiens et empêcher vos animaux de salir les parties communes et les abords immédiats de l'immeuble (chemin d'accès, pelouses...)
Veillez à ce que les terrasses restent exemptes de toutes souillures d'animal.

IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE DEPOSER AUX ABORDS DE L'IMMEUBLE OU SUR LA VOIE PUBLIQUE DES ALIMENTS POUR CHATS ERRANTS, CHIENS OU PIGEONS ET CE PAR DECRET COMMUNAL.
Le non respect de cette clause pourrait faire l'objet d'une sanction à l'égard du contrevenant

10. ASCENSEURS.

L'USAGE DES ASCENSEURS EST SOUMIS A UNE REGLEMENTATION SEVERE

Les machineries des ascenseurs ont été renouvelées . Afin d'en tirer un profit maximum et durable, les règles suivantes seront appliquées :

- **L'usage des ascenseurs est INTERDIT aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.** Les parents seront tenus responsables pour l'inobservance de cette règle.
- **Le transport au moyen de l'ascenseur, d'objets lourds ou volumineux, qui pourraient occasionner des dégâts est interdit ainsi que l'utilisation de celui-ci pour les déménagement ,sous peine d'une amende de 125 € qui pouvant être doublée en cas d'usage excessif.**

- **Il est interdit de dépasser la charge maximum autorisée (4 personnes ou 360 kg))**

- **L'utilisation de l'interrupteur « STOP » n' est requis qu'en cas de danger. Les parents veilleront à ce que les enfants n'utilisent pas les boutons de commande. L'utilisation intempestive de cette commande à des fins de bloquer et la cabine et la porte d'accès est punissable.**

- **Il est recommandé d'attendre l'arrêt de la cabine et le déverrouillage automatique de la porte d'accès avant d'ouvrir celle-ci. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.**

- **En cas d'arrêt accidentel de la cabine ,ne pas céder à la panique. Appuyer sur le commutateur qui vous mettra en liaison directe avec la firme chargée de l'entretien, celle-ci dépêchera rapidement un technicien qui vous libérera.**

- **Ne pas détériorer les parois de la cabine et les portes d'accès par des graffitis ou inscriptions diverses.**

- **Il est interdit de fumer dans les ascenseurs.**

L'USAGE DE L'ASCENSEUR EST INTERDIT EN CAS D'INCENDIE

11. GARAGES.

Seuls les véhicules des résidents sont autorisés à stationner aux endroits de parking prévu à cet effet au sous-sol.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les propriétaires et plus spécialement entre 22 heures et7 heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs et de stationner dans l'entrée principale et les aires de manoeuvre. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol .

L'ACCES AUX EMPLACEMENTS DE GARAGES EST INTERDIT AUX PERSONNES NE DISPOSANT PAS D'UN DROIT DE JOUISSANCE DANS LA COPROPRIETE (propriétaire ou locataire uniquement).

La réparation ou la vidange des véhicules est interdite dans les parkings.

Le lavage des voitures est autorisé pour autant qu'il ne subsiste pas de saletés à l'endroit où le véhicule a été nettoyé.

Il est interdit de vider les cendriers sur place ou de jeter des mouchoirs usés, des récipients vides et autres objets sur les emplacements de parking.

L'ACCES DES GARAGES EST INTERDIT AUX VEHICULES EQUIPES DE LPG.

12. LOCAL DE RANGEMENT POUR VELOS.

Les vélos et/ou voitures d'enfants seront parqués dans le local prévu à cet effet à droite de l'entrée de l'aile KLMNO. La porte d'accès devra être fermée à clef pour éviter les vols.

Chaque vélo portera une étiquette identifiant son propriétaire et sera dans la mesure du possible suspendu.

LES VELOMOTEURS OU MOTOS DE TOUTE CYLINDREE Y SONT INTERDITS.

Il est interdit de placer vélos ou motos contre les murs extérieurs de l'immeuble ou dans les halls d'entrée. Ceux-ci ne pourront non plus être transportés vers les étages par les ascenseurs.

13. ABORDS EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE ET PELOUSE.

Notre immeuble dispose à l'avant des entrées d'un jardin d'agrément. Celui-ci est entouré par deux voies d'accès .Il y va de la responsabilité de tout un chacun de veiller à maintenir l'endroit le plus accueillant possible. Il vous est demandé de respecter les règles suivantes :

- Ne pas jeter de mégots, papiers, objets.
- Ne pas y déposer d'aliments pour chats, chiens, ou oiseaux.
- D'empêcher vos enfants d'y faire du vélo, skateboard, patins à roulettes.....
- Ne pas effectuer des réparations sur véhicule ou de laisser ce dernier en stationnement de longue durée.
- L'entretien des pelouses et la taille des arbustes ont été confié à une firme spécialisée, seul le personnel d'entretien y a accès. En période de fortes chaleurs ,le concierge est chargé de l'arrosage. Les enfants ne peuvent y jouer et les chiens y sont interdits.

TOUT PARKING « SAUVAGE » SUR CES VOIES D'ACCES OU SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES AU PERSONNEL DU C.P.A.S FERA L'OBJET D'UNE DEMANDE D'ENLEVEMENT DU VEHICULE PAR LA POLICE

14. JEUX D'ENFANTS.

Les jeux d'enfants quels qu'ils soient, sont interdits à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble.

Les parents veilleront à ce que leurs enfants respectent le règlement et le bien-être des autres résidents.

15. DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES.

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, ou incommodantes n'est autorisé dans l'immeuble.

INTERDICTION FORMELLE DE STOCKER DES BONBONNES DE PROPANE OU BUTANE OU BIDONS DE PETROLE DANS TOUT L'IMMEUBLE. EN CAS D'EXPLOSION OU AUTRES DETERIORATIONS CAUSEES PAR CELLES-CI, LES PROPRIETAIRES DES DITES BONBONNES SERONT RENDUS RESPONSABLES DE TOUS LES DEGATS. TOUS FRAIS DE REPARATION AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES SERONT A SA CHARGE

16. CONCIERGES.

Le service de conciergerie comporte ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et notamment pendant les heures de service :

- tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble.
- évacuer les ordures ménagères le jour de ramassage par la voirie en maintenant propre le lieu d'entreposage.
- recevoir les colis et commissions en dépôt en l'absence du résident (sans obligation de faire une éventuelle avance de fonds et sans que sa responsabilité ne soit engagée)
- effectuer les petites réparations d'entretien dans les parties communes (changement des ampoules...).
- surveiller les entrées et sorties dans l'immeuble (les concierges sont habilités à faire les remarques nécessaires à tout contrevenant ; entrées, jeux, parking interdit, chiens non tenus en laisse)

Les concierges ne peuvent prendre en charge les besognes privatives quels qu'elles soient.

Il est demandé aux résidents de respecter les heures et jours de repos des concierges.

LA COPROPRIETE ATTIRE L'ATTENTION SUR LE FAIT QUE LES CONCIERGES N'ONT D'ORDRE A RECEVOIR QUE DU SYNDIC

17. SANCTIONS POUR INOBSERVANCE DU REGLEMENT.

En cas de violation du Règlement d'Ordre Intérieur et après mise en demeure faite par le Syndic au résident contrevenant ,la copropriété sera autorisée à exiger du contrevenant le paiement d'une indemnité de minimum125 €
Cette indemnité sera versée au « fonds de réserve » de la Communauté.

Si l'indemnité n'est pas payée dans les délais requis, le Syndic assignera le contrevenant devant le Juge de Paix .Tous les frais de justice et autres seront à sa charge.

18. RETARD DE PAIEMENTS.

Conformément aux décisions prises par l'Assemblée générale, les charges non payées 30 jours après l'envoi du relevé, seront augmentées de 15% de clauses pénales. + 1% d'intérêts par mois de retard. En cas de non paiement, le dossier sera confié au Conseil de la Copropriété.

19 SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non) pour tous contrôles, réparations, entretien ou nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour le contrôle des canalisations privées.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom devra être connu du Syndic de manière à pouvoir avoir accès aux locaux privatifs si la chose s'avère absolument nécessaire.

Tout contrevenant à ces dispositions supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission avec un minimum de 125 €.

Office des Propriétaires
Rue Vilain XIIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles
Tél. : 02 669 59 59
Fax : 02 626 08 48
Numéro BCE : 0841.885.269
N° I.P.I. : 508 230

Bruxelles, le 15 juin 2023

ACP VENDOME (N. Entr. : BE0822.885.246)
Avenue J. Dubrucq, 80-86
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Mai 2023

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

Copropriétaires **présents**	76	sur 207	36.71 %	176475.00
Copropriétaires **représentés**	36	sur 207	17.39 %	67950.00
Copropriétaires **absents**	95	sur 207	45.89 %	162075.00
Totaux	**207**	**sur 207**	**100.00 %**	**406500.000**
AG valide en participants		**112**	54.11 %	
AG valide en quotités		**244425.00**	60.13 %	

Le 23 Mai 2023 à 16hh30, les copropriétaires de l'immeuble à 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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

La séance est déclarée ouverte à 17h30 sous la présidence de Monsieur Festré suite au vote à main levée ;

1. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).	Oui	211 800.00	98.24 %	**Majorité absolue**
	Non	3 800.00	1.76 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**215 600.00**	-	
	Abstention / Absents	190 900.00	-	

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

Le syndic « OP », représenté par Monsieur Assbai Bilal assume la fonction de secrétaire de la séance.

2. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	174 800.00	94.55 %	**Majorité absolue**
	Non	10 075.00	5.45 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**184 875.00**	-	
	Abstention / Absents	221 625.00	-	

ACHAHBOUN Rachida-Abdelkebir AKHRIF TAUBI -

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

Le conseil avait établit un rapport ecrit(2022) qui sera annéxé au PV de la reunion

LE syndic informe que le conseil compte finalement établir un rapport avec les dernières nouvelles pour la période du 29/11/2022 au 22/05/2023 et qu'il sera transmis prochainement.

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

L'assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

Madame De Mol souleve le point concernant le contrat du jardin(Flora). L'assemblée demande au syndic d'envoyer une mise en demeure à la société Flora. La reponse sera envoyée aux membres du conseil.

4. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :	Oui	163 950.00	80.38 %	**Majorité absolue**
	Non	40 025.00	19.62 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**203 975.00**	-	
	Abstention / Absents	202 525.00	-	

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

L'assemblée décide de ne pas changer de fournisseurs.

4.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	131 200.00	62.90 %	**Majorité absolue**
	Non	77 400.00	37.10 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**208 600.00**	-	
	Abstention / Absents	197 900.00	-	

5. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (Invité Maître M'Poyo).

Maitre M'poyo fait un topo oral.

Les membres du conseil demande au syndic de recevoir un rapport lorsque une audience est perdue ou non au niveau des charges.

6. Comptes

6.1.Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).

Monsieur Vandenbosch a pu vérifier les comptes 2021, le rapport sera annexé au PV

6.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2021. En annexe.

L'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 31-12-2021 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, le bilan.

6.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2021. En annexe.	Oui	127 375.00	72.23 %	**Majorité absolue**
	Non	48 975.00	27.77 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**176 350.00**	-	
	Abstention / Absents	230 150.00	-	

6.3. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.

Monsieur Vandenbosch n'a pas pu vérifier les comptes.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

6.3. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.	Oui	43 150.00	22.60 %	**Majorité absolue**
	Non	147 750.00	77.40 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**190 900.00**	-	
	Abstention / Absents	215 600.00	-	

7.1 Decharge - Au Syndic.

L'assemblée donne décharge au syndic sur sa mission

7.1 Decharge - Au Syndic.	Oui	127 800.00	70.84 %	**Majorité absolue**
	Non	52 600.00	29.16 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**180 400.00**	-	
	Abstention / Absents	226 100.00	-	

7.2. Decharge - Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes sur sa mission

7.2. Decharge - Au Commissaire aux Comptes.	Oui	108 475.00	66.53 %	**Majorité absolue**
	Non	54 575.00	33.47 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**163 050.00**	-	
	Abstention / Absents	243 450.00	-	

7.3. Decharge- Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée donne décharge aux conseils de copropriété sur sa mission

7.3. Decharge- Au Conseil de Copropriété.	Oui	144 275.00	80.86 %	**Majorité absolue**
	Non	34 150.00	19.14 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**178 425.00**	-	
	Abstention / Absents	228 075.00	-	

8. Travaux - Changer les tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

Le syndic informe l'assemblée de l'urgence d'effectuer le changement des tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau.

L'assemblée décide donner mandat au syndic sous couvert de l'accord des membres du conseil pour effectuer les travaux.

8. Travaux - Changer les tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :	Oui	203 275.00	90.65 %	**Majorité des 2/3**
	Non	20 975.00	9.35 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**224 250.00**	-	
	Abstention / Absents	182 250.00	-	

8.1. Décision quant à nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP (Vote à la majorité absolue).

l"assemblée décide de nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP

8.1. Décision quant à nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP (Vote à la majorité absolue).	Oui	142 475.00	78.02 %	**Majorité absolue**
	Non	40 150.00	21.98 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**182 625.00**	-	
	Abstention / Absents	223 875.00	-	
OUI	[illegible]			

8.2. Mode de financement :

L'assemblée décide de financer les travaux par le fond de réserve

8.2. Mode de financement :	Oui	149 850.00	86.51 %	**Majorité absolue**
	Non	23 375.00	13.49 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**173 225.00**	-	
	Abstention / Absents	233 275.00	-	

9. 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.

Le syndic informe sur l'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.

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

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

10. Finances

10.1 finances- Budget 2023 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)

L'assemblée décide d'approuver le budget de 1.162.250 €

10.1 finances- Budget 2023 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)	Oui	154 525.00	84.05 %	**Majorité absolue**
	Non	29 325.00	15.95 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**183 850.00**	-	
	Abstention / Absents	222 650.00	-	

10,2. Finances - Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 € (Vote à la majorité absolue).

l'assemblée décide quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 €

10.2. Finances - Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 € (Vote à la majorité absolue).	Oui	171 475.00	86.03 %	**Majorité absolue**
	Non	27 850.00	13.97 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**199 325.00**	-	
	Abstention / Absents	207 175.00	-	

11.1.1 Conseil de copropriété(Election) - Madame Ursu

11.1.1 Conseil de copropriété(Election) - Madame Ursu	Oui	162 475.00	83.74 %	**Majorité absolue**
	Non	31 550.00	16.26 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**194 025.00**	-	
	Abstention / Absents	212 475.00	-	

11.1.2 Conseil de copropriété(Election) - Madame Jungerth

11.1.2 Conseil de copropriété(Election) - Madame Jungerth	Oui	172 000.00	94.71 %	**Majorité absolue**
	Non	9 600.00	5.29 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**181 600.00**	-	
	Abstention / Absents	224 900.00	-	

11.1.3 Conseil de copropriété(Election) - Madame Pirard

11.1.3 Conseil de copropriété(Election) - Madame Pirard	Oui	162 875.00	85.84 %	**Majorité absolue**
	Non	26 875.00	14.16 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**189 750.00**	-	
	Abstention / Absents	216 750.00	-	

11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Festré

11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Festré	Oui	178 550.00	91.09 %	**Majorité absolue**
	Non	17 475.00	8.91 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**196 025.00**	-	
	Abstention / Absents	210 475.00	-	

11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Daelen

11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Daelen	Oui	186 225.00	94.04 %	**Majorité absolue**
	Non	11 800.00	5.96 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**198 025.00**	-	
	Abstention / Absents	208 475.00	-	

11.2. Election du Commissaire aux Comptes.

Monsieur Vandenbosch est nommé comme commissaire aux comptes pour l'exercices 2023.

Dans le cas où il n'y a pas la majorité, l'assemblée demande au syndic de faire des appels d'offres aupres de commissaires aux comptes extérieur. Le mandat est donné au syndic sous couvert de l'accord des membres du conseil pour le choix du commissaires aux comptes.

cloture - signature

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19h30

Le syndic informe que la prochaine assemblée générale est prévu au mardi 7 mai 2024 à 16h30

Le présent procès-verbal, rédigé le 22 Mai 2023, et après lecture, comporte **22 pages**

Office des Propriétaires
Rue Vilain XIIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : 02 669 59 59
Numéro BCE : 0841.885.269
N° I.P.I. : 508 230

, le 27 juin 2023

ACP VENDOME (N. Entr. : BE0822.885.246)
Avenue J. Dubrucq, 80-86
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 Juin 2023

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

Copropriétaires **présents**	47	sur 207	22.71 %	115250.00
Copropriétaires **représentés**	61	sur 207	29.47 %	119900.00
Copropriétaires **absents**	99	sur 207	47.83 %	171350.00
Totaux	**207**	**sur 207**	**100.00 %**	**406500.000**
AG valide en participants		**108**	52.17 %	
AG valide en quotités		**235150.00**	57.85 %	

Le 26 Juin 2023 à 16h30, les copropriétaires de l'immeuble à 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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

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

La séance est déclarée ouverte à 17h30 sous la présidence de Monsieur Daelen suite au vote à main levée ;

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

Le syndic « OP », représenté par Monsieur Assbai Bilal assume la fonction de secrétaire de la séance.

4. Situation - Mesure à prendre concernant l'indexation des travaux de terrasses.

L'assemblée demande au Syndic de negocier au mieux cette indexation.

L'ssemblée décide d'accepter l'indexation demandé par City Facade.

4. Situation - Mesure à prendre concernant l'indexation des travaux de terrasses.	Oui	161 375.00	82.95 %	**Majorité absolue**
	Non	33 175.00	17.05 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**194 550.00**	-	
	Abstention / Absents	211 950.00	-	

5. CLoture

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 18h00

Le présent procès-verbal, rédigé le 26 juin 2023, et après lecture, comporte **3 pages**

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21-05-2024 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « ACP VENDÔME » SISE Avenue Jean Dubrucq, 80-86 à 1080 Molenbeek BCE 0822.885.246

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 MAI à 18h00, les copropriétaires de l'ACP « VENDÔME » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion PAX sise Bowling Stones Chaussée de Bruxelles 397, 1780 Wemmel.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 07-05-2024.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée Générale.**

Le syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par :

- M. ABA Gestionnaire : yabayahya@op.be
- M. Suys Assistant : asuys@op.be
- Mme Terziki Comptable : mterziki@op.be
- M. De Plaen CEO OP

Invités :

- M. Laurent Cottenier Architecte
- M. Y. Allali Entreprise Générale City-Façade
- Maître Mpoyo – Avocate du Cabinet Donck

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales 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.

107 copropriétaires présents et représentés sur les 209 copropriétaires, totalisant 210 750 quotes-parts sur les 406 500 soit 51,84 % des quotités.

OP 1875 BRUXELLES

2. Nomination du secrétaire de séance (Majorité absolue).

Le syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 94,85% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

3. Nomination du président de séance (Majorité absolue).

Mme Jungerth est nommé Présidente de Séance à la majorité absolue.
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 94,78 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

4. Nomination d'un scrutateur (Majorité absolue).

L'assemblée convient de nommer M. Festré comme scrutateur à la majorité absolue.
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 95,22 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

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

Plusieurs réunions de conseils de copropriété se sont tenues au cours de l'année écoulées les 19/04 ; 05/04 ; 15/01/24 ainsi que le 11/04/23. Ces PV ont été distribués aux copropriétaires.

Le Syndic rappelle qu'il a assisté à toutes les réunions de chantiers liés aux terrasses et garde-corps. Les PV de réunions de chantier sont disponibles sur demande.

L'Architecte Laurent Cottenier et Monsieur Allali, administrateur de City Façades, répondront aux questions techniques, planning, financière dans les prochains points abordés.

Par ailleurs, le Syndic a notamment traité les points suivants :

1. Gestion de travaux.
2. Gestion des contrats de fournitures régulières afin d'étudier des économies potentielles tout en garantissant une qualité. Plusieurs rendez-vous avec les fournisseurs ont eu lieu afin de réaliser des économies potentielles.
3. Divers déplacements techniques ont été effectués au sein de la résidence.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

Madame Jungerth, membre du conseil de copropriété, prend la parole pour présenter le rapport du CC qui s'est réuni à plusieurs reprises sur différents sujets notamment au sujet technique. Le CC s'est également rapproché du Syndic. Elle remercie également chaleureusement le syndic pour toutes les actions menées ayant permis d'avoir un impact positif.

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

6.1. Revue des contrats en cours. Détails des contrats disponibles sur demande auprès du Syndic. (Pour information).

Fournisseurs	Techniques
Sicli	Entretien Matériel Incendie
ATK	Contrôle Ascenseur
Otis	Ascensoriste
ABC Technics	Chauffagiste
Flora	Jardinier
Nicolaïs	Plombier
Techem	Relevé Compteurs
Auteuil Services	Nettoyage
Total Energies	Electricité & Gaz
AXA	Assurance Incendie
AXA	Assurance R.C.

6.2. Décision quant à changer de fournisseurs (Majorité Absolue).

Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété de réévaluer les contrats en cours et, si besoin, de changer de fournisseurs dans l'intérêts de la copropriété (le point prendra effet le lendemain de la diffusion du PV signé par le/la président(e) de séance). Les décisions seront centralisées dans les PV de conseil de copropriété, diffusés et disponibles sur simple demande.
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 90,79 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

7. Comptes

7.1. Situation des comptes (Pour information).

Mme Terziki (comptable de la copropriété) prend la parole et explique les comptes de la copropriété, trésorerie ainsi que le bilan et répond aux questions des copropriétaires.

La comptable donne des explications sur les charges de la copropriété :

- Crédit bancaire Terrasse (pour rappel : 1.800.000€/10ans>Echéance décembre 2032)
- Crédit Bancaire Chauffage
- Fonds de Reserve : 100.000€ (il s'agit d'une **épargne** et non d'une Charge)
- Indexations importantes des fournisseurs en 2023 > +/- 8%

Madame Terziki a fait un comparatif de charges du même appartement pour 2018 et 2023. Les charges ordinaires ont augmenté d'environ 300€ sur l'année. La différence provient des crédits bancaires (2500€ et 150€) et appels de fonds de réserve (550€).

Les copropriétaires demandent également d'avoir une balance de copropriétaires afin d'avoir une vue sur les impayés de charges de copropriété. Par ailleurs, les copropriétaires apprécient que la synthèse de l'avocat soit jointe au PV d'AG.

Les incivilités type déchets sauvages dans les parties communes ont également un cout à charge de la copropriété qui pourrait être évités si aucuns dépôts clandestins n'avaient lieu.

7.2. Rapport du Commissaire aux Comptes (CAC). (Pour information).

Le commissaire aux comptes Van den Bossche a été relancé à plusieurs reprises. Il présente ses excuses auprès des copropriétaires pour le retard dans la production de son rapport. Il s'engage à les remettre plus rapidement pour les futurs contrôle.

7.2.1. Proposition 1. Garfcol, Monsieur Garfunkel (Pour informations).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

7.2.2. Proposition 2. CV Consulting, Monsieur Vincent (Pour information).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

7.2.3. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété du choix du Commissaire aux Comptes externe. (Majorité Absolue).

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 94,38 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

OP 1875 BRUXELLES

7.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2022 portants sur la période du 01/01/22 au 31/12/22. (Majorité absolue).

Le Commissaire aux comptes est venu attentivement analyser les comptes et bilan. Il a pu avoir les réponses à toutes ses questions. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue, les comptes 2022 sont corrects et la comptabilité reflète le patrimoine de la copropriété.
Le rapport du CAC sera joint au PV de l'AG.

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 76,24 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

7.4. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23. (Majorité absolue).

→ *Le rapport sera envoyé aux copropriétaires dès réception de celui-ci.*
Si les comptes ne sont pas approuvés aucun remboursement ne pourra être effectué auprès des propriétaires créditeurs.

L'assemblée approuve les comptes sous réserve de remarques éventuelles du Commissaire aux comptes.

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 62,92 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

8. Décharges

8.1. Au Syndic au 31/12/23 (Majorité absolue).

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 71,29 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

8.2. Au Commissaire aux Comptes au 31/12/23 (Majorité absolue).

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de postposer le vote lors de l'AG de 2025.

Résultat des votes : Postposé lors de la prochaine AG de 2025.

8.3.Au Conseil de Copropriété au 31/12/23 (Majorité absolue).

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 95,99 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

9. Travaux de façades (ciels de terrasses) :

9.1. Présentation de l'état d'avancement par l'architecte Laurent Cottenier (Invité à cette séance). (Pour information).

L'architecte Laurent Cottenier dresse un statut sur l'état d'avancement des travaux en cours, planning, coûts, réception des travaux ... et répond aux questions des copropriétaires.

L'entreprise City Façades est également représentée par ses responsables. Messieurs Allali, père et fils, ainsi que Monsieur Van Meenen répondent aux questions des copropriétaires.

City Façades rappelle que l'indexation du coût total des travaux est de maximum 270 000€ soumis à l'approbation de l'architecte. L'entreprise s'engage à respecter le délai communiqué à l'architecte.

Les copropriétaires n'ont plus de questions et le remercient pour les explications données.

9.2. Décision d'effectuer les travaux de mise en peinture des ciels de terrasses et effectuer la pose des profils Korte T3 via City-Façade pour un montant de 124 246,10 € TVAC. (Majorité 2/3 qualifiée) :

L'architecte Cottenier donne une explication sur la nécessité d'effectuer ces travaux en dépassement du budget initial. Il répond aux questions des copropriétaires.

En cas d'acceptation par l'ACP de l'ensemble des travaux complémentaires :
- Coating : 58 459 € TVAC
- Protections des garde-corps : 3 710 € TVAC
- Profil Korte T3 : 70 007,70 € TVAC
- Remise : 7 930,60 € TVA C

Total : 124 246,10 € TVAC

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 81,97 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

OP 1875 BRUXELLES

9.3. Mode de financement des travaux :

Le montant du supplément (Explication de l'architecte L. Cottenier) est de 124 246,10 € TVAC. (Pour information).
Il y a deux façons de payer ce supplément :

1. **Paiement de ce supplément selon les quotités des appartements du grand bloc. Exemple : un appartement de 2000 quotités ; chiffera à 654,52 € euros TVAC réparti sur les quatre décomptés trimestriels (Janvier 2024, avril 2024, juillet 2024 et octobre 2024). (Majorité absolue).**

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Résultat des votes :
Résolution rejetée à 64,83 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

2. **Financement par le fond de réserve, sur base des quotités du grand bloc et des garages. (Majorité absolue).**

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 74,25% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

10. Finances :

10.1. Budget 2024 . Maintien du décompte de charges à frais réels trimestriel. (Majorité absolue).

Le budget 2024 est présenté par le syndic à titre indicatif. En effet, la comptabilité de la résidence est à frais trimestriels réels donc chaque trimestres le décompte de charges reprend les factures imputées dans le trimestre concerné.
La comptable présente le réalisé 2023 et le budget 2024 en faisant état des dépenses principales:
-l'approvisionnement en eau et énergie (frais privatif pour le décompte de chauffage)
-l'assurance
-les crédits bancaires (terrasses et chaufferie)
-les appels au fonds de réserve

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 90,33% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

10.2. APPEL DE CHARGES – CREDIT TRAVAUX TERRASSES (Pour information).
Le syndic informe que dorénavant la quote-part du crédit travaux sera appelée séparément des charges avec une demande de paiement mensuel par ordre permanent.

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.
Le syndic enverra donc un calendrier avec le montant fixe à payer par appartement afin de permettre aux copropriétaires d'activer leur ordre permanent.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est adopté que chaque copropriétaire concerné par le crédit bancaire des terrasses et garde-corps devra effectuer un ordre permanant mensuel auprès de sa banque sur base du montant renseigné par la comptabilité.

10.3. APPEL DE CHARGES COURANTES.

Il est proposé aux copropriétaires, sans obligation, de virer une provision mensuelle de 250 € ou plus, via un ordre permanent afin de diminuer le montant à payer lors des décomptes trimestriels.
La différence entre les provisions payées et le décompte trimestriel viendra en débit ou en crédit du compte du copropriétaire.

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Il n'y a pas de vote sur ce point. Il s'agit d'une proposition non obligatoire.

10.4. Décision de maintenir l'appel au fonds de réserve de 100.000,00 € avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.
Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés d'appeler le fond de réserves de 100.000€ réparti distinctement sur les différents blocs (Petit Bloc – Grand Bloc et garages). (Etablissement de 3 fonds de réserves distincts).
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 88,22 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

OP 1875 BRUXELLES

10.5. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété, pour une période d'un an, d'engager des dépenses pour le bien de la Copropriété dans une limite d'un montant de 10.000 € maximum. (Majorité des 2/3).

Résultat des votes :
Résolution adoptée à 80,16 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

11. Points à l'ordre du jour demandés par les Copropriétaires :

11.1. Point demandé par Mme Rosario : enlèvement ou remplacement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage). (Majorité des 2/3).

Mme Rosario, représentée par son mandataire, prend la parole et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Le vote porte sur l'enlèvement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).

Résultat des votes :
Résolution rejeté à 73,73% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

11.2. Point demandé par M. Gatzios : Statut sur l'Etude de faisabilité pour placement de panneaux solaires, ainsi que l'analyse énergétique du bâtiment. (Majorité absolue).

M. Gatzios prend la parole via son représentant et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Il précise qu'il ne s'agit pas d'un vote.

Le syndic informe l'assemblée sur les enjeux climatique et sa ligne du temps dictées par la législation, il recommande de procéder à un audit PEB afin d'avoir une vue globale sur les travaux énergétiques à effectuer par priorité en vue d'obtenir des gains énergétiques. Le Syndic invitera une société comme Easy primes à la prochaine AG afin de présenter leur offre d'audit PEB par ordre de priorité. Au préalable un exposé détaillés sera organisé pour les membres du CC.

11.3. Point demandé par M. Naciri (Commune de Molenbeek) : Etablissement d'un contrat de bail pour les emplacements appartenant à la commune. (Majorité absolue).

M. Naciri étant absent ce point ne peut être présenté et voté.

OP 1875 BRUXELLES

11.4. Point demandé par M. Vansteenwegen : Autorisation de planter des tulipes autour du buisson au milieu de la pelouse, là où maintenant il y a quelques narcisses. (Majorité des 2/3).

M. Vansteenwegen étant absente ce point ne sera pas présenté et voté.

12. Dossiers contentieux :

12.1 Rapport sur les procédures judiciaires en cours. (Invité Maître M'Poyo cabinet Lexabel). (Pour information).

L'avocat prend la parole et dresse un statut sur l'état d'avancement de la procédure judiciaires relative aux terrasses.
Il répond aux questions des copropriétaires.
Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :
- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles.
Les copropriétaires actent que l'affaire se poursuit.

12.2. Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux de charges de copropriété. (Invité maître M'Poyo cabinet Lexabel). (Pour information).

L'avocat de la copropriété prend la parole et passe en revue tous les 27 dossiers en cours. Il répond aux questions des copropriétaires.
Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :
- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.
Les copropriétaires actent que les affaires se poursuivent.
Enfin, la procédure de rappels de paiements du Syndic est rappelée aux copropriétaires : rappel 1, 2 et 3.

13. Elections statutaires et reconduction du Syndic.

13.1 Election des membres du Conseil de Copropriété Monsieur/Madame A, B, C, D, E, ... (Majorité absolue).

13.1. Election de Madame Jungerth
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 96,71 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame Pirard
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 94,66 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame Ursu
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 77,67 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Monsieur Festré
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 100 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame De Mol
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 87,49 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Monsieur Collard
Résultat des votes :
Résolution adoptée à 92,65 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.2 Election du Commissaire aux Comptes (Majorité absolue).

Ce point est redondant avec le point 7.2.3. ci-dessus donnant mandat aux membres du CC de choisir un CAC pour l'exercice en cours. A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est donc décidé de ne pas voter.

13.3 Reconduction du mandat de Syndic OP Bruxelles. (Majorité absolue).

Le Syndic rappelle la décision des copropriétaires actée lors de l'AG du 29/11/2022 nommant le Syndic Office des Propriétaires syndic pour une durée de 3 ans. Le mandat sera donc soumis au vote après cette échéance lors de l'AG de 2025. Il n'y a donc pas de vote sur ce point.

OP 1875 BRUXELLES

13.4 **Délégation de signature du contrat à 1 ou plusieurs copropriétaires (Majorité des 2/3).**

Conformément au point 13.3 , ce point sera soumis au vote de l'AG de 2025.

14. Divers.

Il n'y a pas de points divers.

L'ordre du jour étant épuisée, la séance est levée à 21h46.

Le Syndic invite chaque propriétaire à venir signer le procès-verbal de la réunion après une dernière relecture.

Bruno VANDENBOSCH & C° SRL

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor

Rapport d'audit relatif à la situation active et passive arrêtée au 31 décembre 2022 de la Copropriété ACP Vendôme

Avenue J. Dubruck 86
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Bruxelles, le 21 mai 2024

T.V.A. BE 462.418.301 – R.P.M 0462.418.301
BNP Paribas Fortis BE 83 2100 3153 1015 – Axa banque BE 89 7512 0266 6685
Email *brunovdb@ydbreviseur.be*
Avenue Jeanne, 35 Bte 13 B-1000 Bruxelles
Tél. (0475) 585.082 – Fax (02) 646 31 30

Mission

Conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2023 (point 11.2), nous avons procédé à l'audit des comptes de la copropriété ACP Vendôme. L'objectif de cet audit consiste à émettre un avis au sujet de la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif de la situation comptable arrêtée à la date du 31 décembre 2022 de la copropriété.

Nous avons établi le 7 décembre 2022 le rapport relatif aux comptes arrêtés au 31 décembre 2022. Ces comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2023.

Il importe de signaler que la copropriété ACP Vendôme est une association régie par le droit civil et que les prescriptions aussi bien du droit comptable que des lois sur les sociétés commerciales ne lui sont pas applicables. Néanmoins, il convient de rappeler que depuis le 1er janvier 2013, les dispositions de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires sont applicables. Ces dispositions ont été respectées par Office des Propriétaires SA, syndic de la copropriété.

Nous avons procédé à un examen limité de la situation active et passive arrêtée au 31 décembre 2022, examen qui ne peut être assimilé au contrôle plénier des comptes annuels d'une société commerciale. Cet examen a été effectué conformément aux normes générales de révisio²n et suivant la recommandation de révision relative à la mise en œuvre d'un examen limité édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic avec les responsables de celui-ci. Néanmoins, nous avons analysé la majorité des comptes de la copropriété.

Nous n'avons pas mis en place les techniques habituelles d'audit consistant notamment à obtenir des confirmations de tiers (clients, fournisseurs, avocats, conservateur des hypothèques, etc…).

Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Les décomptes de charges 2022 ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives et concernaient effectivement la copropriété ACP Vendôme.

Nous avons eu accès aux documents suivants

D'une manière générale, nous avons eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23 mai 2023 approuvant les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
- Les décomptes de charges du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 ;
- Les décomptes de Techem établis le 17 juillet 2023 et portant sur la période du 1er décembre 2021 au 30 novembre 2022 ;
- L'ensemble des pièces justificatives de cette période ;
- Les autres documents demandés tels que certains décomptes individuels ;
- La situation active et passive au 31 décembre 2022.

Les responsables du syndic nous ont répondu avec clarté aux demandes d'explication et d'information.

La régularisation des frais de chauffage pour la période 2022 a été reprise dans les décomptes individuels du 1er trimestre 2023.

Bilan au 31 décembre 2022

Compte	Actif	Passif
Fonds de roulement		207.078,70
Fonds de réserve		673.945,88
Fonds de réserve terrasses		13.359,73
Réserve - Intérêts & Dépens		6.275,49
Réserve Caves/Greniers (loyers)		566,52
Etablissements de crédit		605.231,65
Crédit chaufferie		109.815,00
Fournisseurs & factures à recevoir		396.497,06
Garantie loyer empl.park.	315,00	
Copropriétaires - fonds de réserve	1.190,81	
Copropriétaires - fonds de roulement	704.645,47	
Anciens propriétaires	13.626,31	
Crédit chaufferie	109.815,00	
Crédit Terrasses	605.231,65	
Frais privatifs à imputer	133.033,89	
Divers	52,08	
Notes de crédit à recevoir	47,70	
Compte d'attente	70.835,27	
Compte d'attente Vendôme II	5.223,36	
Loyers Emplacement	24,24	
Sinistres	4.889,03	
BE15 0882 5770 3430	72.775,07	
BE21 0882 7305 5803	41.989,90	
BE93 0688 9573 1167	249.075,25	
Total	**2.012.770,03**	**2.012.770,03**

Frais de l'année 2022

Le tableau suivant reprend toutes les dépenses de la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 présentées par catégorie :

Compte	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Total 2022	Total 2021
610002 - Contrat entretien protection incendie	2.377,71			103,89	2.481,60	2.351,51
610111 - Contrat entretien ascenseurs	5.297,91		3.459,95		8.757,86	10.031,10
610112 - Entretien ascenseurs hors contrat	2.268,30	153,70	928,81		3.350,81	2.899,19
610113 - Téléphone ascenseurs		-2,71			-2,71	0,00
610116 - Réparation ascenseur	212,00		153,70		365,70	3.142,26
610120 - Contrôle ascenseurs			284,35		284,35	278,30
610121 - Contrat entretien ascenseurs	866,10				866,10	1.639,88
610122 - Entretien ascenseurs hors contrat			866,10		866,10	497,44
610123 - Téléphone Ascenseurs	83,89		103,17		187,06	289,56

610302 - Entretien chauffage hors contrat	677,34	1.119,36	711,26	8.579,71	11.087,67	6.402,55
610302 - Entretien chauffage hors contrat				735,49	735,49	381,60
610304 - Entretien adoucisseur eau	993,35	1.030,32			2.023,67	293,60
610307 - Entretien évacuations & égouts	816,20	2.495,19	1.836,98		5.148,37	7.184,46
610312 - Entretien chauffage/plomberie hors contrat	522,66				522,66	889,05
610317 - Entretien évacuations & égouts	1.080,71	254,40	1.235,28		2.570,39	0,00
610318 - Compteurs & relevé des compteurs		8.107,69	7.309,95		15.417,64	0,00
610328 - Compteurs & relevé des compteurs		1.299,17			1.299,17	0,00
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	9.438,00	9.438,00	9.438,00	9.438,00	37.752,00	37.788,30
610501 - Nettoyage bâtiment hors contrat	544,50	1.210,00		2.067,81	3.822,31	3.351,70
610502 - Produits entretien		880,00			880,00	1.293,27
610504 - Traitement ordures ménagères		544,50	1.089,00		1.633,50	1.579,05
610600 - Entretien jardins & abords selon contrat		6.088,89	5.199,15	1.733,05	13.021,09	8.050,48
610610 - Entretien jardins & abords hors contrat			1.844,40	3.437,48	5.281,88	1.754,47
610706 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs	2.099,24	3.477,91	6.857,46	1.635,93	14.070,54	9.172,06
610716 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs	1.863,57		239,24	335,82	2.438,63	4.601,85
611040 - Autres travaux		1.191,50			1.191,50	1.095,65
611120 - Autres travaux	1.537,00				1.537,00	17.569,68
611440 - Travaux et Honoraires Terrasses	40.371,74	420.488,34	282.392,24		743.252,32	186.104,54
611530 - Autres travaux	8.109,90				8.109,90	8.432,46
612103 - Electricité chauffage [EAN 0816]	183,54				183,54	-1.291,55
612200 - Gaz - Redevance fixe & consommation	83.832,14	99.406,85	36.226,61	186.302,21	405.767,81	83.101,13
612221 - Gaz - Cuisine [EAN 9795]	282,46	375,94	365,13	319,87	1.343,40	595,87
612402 - Contrat entretien chauffage	730,55				730,55	718,68
612510 - Stock clés	855,06	-95,40	-429,30	328,60	658,96	742,00
612520 - Stock télécommandes	-75,19	-75,19	-150,38		-300,76	1.503,67
613000 - Honoraires syndic	13.429,23	13.429,23	13.429,23	15.997,95	56.285,64	53.500,57
613001 - Honoraires avocat	6.610,34	9.986,66	5.644,03	7.803,41	30.044,44	24.637,03
614000 - Assurance incendie	14.632,02	14.632,02	14.632,02	20.591,73	64.487,79	56.978,26
614001 - Assurance responsabilité civile	452,25				452,25	452,25
614006 - Protection juridique	4.636,25				4.636,25	4.018,75
614007 - Sinistres		6.904,78	3.372,38		10.277,16	0,00
614009 - Autres			133,68		133,68	129,78
615000 - Téléphone - Internet - gsm	301,70	301,47	301,47	301,47	1.206,11	1.188,57
615100 - Electricité [EAN 9865]	621,27	40,56	40,56	40,56	742,95	526,16
615300 - Gaz [EAN 9872]	27,01	38,32	38,32	38,58	142,23	56,93
615800 - Autres	340,80	122,02	3.025,00		3.487,82	0,00
616100 - Salle de réunion & consommations				350,00	350,00	0,00
616110 - Frais admin. AG				24,80	24,80	2.846,65
61650 - Frais administratif syndic			715,50		715,50	1.950,00
620000 - Rémunérations	4.854,80	4.429,31		12.482,85	21.766,96	17.372,72
621000 - Cotisations sociales	6.570,37	8.262,42	2.950,48		17.783,27	25.717,34
623000 - Autres frais de personnel	317,19	79,48	51,88		448,55	1.427,26

624000 - Remplacement concierge			1.815,00		1.815,00	5.069,90
640 - Taxes et redevances	300,00				300,00	1.094,40
642 - Charges diverses	1.622,75	1.126,35	1.515,94	1.515,94	5.780,98	6.257,03
643000 - Frais privatifs	3.338,40	8.112,44	11.629,66	9.204,15	32.284,65	26.879,03
650000 - Frais bancaires	-7,68	-101,66	36,54	56,54	-16,26	92,44
657010 - Remboursement emprunt chaufferie	5.490,75	5.490,75	5.490,75	5.490,75	21.963,00	21.963,00
657011 - Remboursement emprunt terrasses				15.932,95	15.932,95	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	100.000,00	100.000,00
681621 - Utilisation fonds de réserve terrasses	-69.454,43	-391.405,65	-279.339,44		-740.199,52	-183.002,41
Total général	**184.051,70**	**263.836,96**	**170.444,10**	**329.849,54**	**948.182,30**	**678.040,50**
Montants de 2021	166.902,53	151.097,03	172.862,04	187.178,90	678.040,50	
Variation	17.149,17	112.739,93	-2.417,94	142.670,64	270.141,80	
Variation en pourcentage	10,27%	74,61%	-1,40%	76,22%	39,84%	
Montants de 2020	190.119,68	150.243,14	183.616,87	150.251,60	674.231,29	
Montants de 2019	188.145,22	201.453,56	153.352,30	198.601,27	741.552,35	
Montants de 2018	232.117,13	176.313,95	147.125,56	218.705,94	774.262,58	

Vérifications effectuées

Nous avons vérifié par sondage l'application de la répartition des frais en fonction des quotités des copropriétaires concernés. Nous avons pu constater la permanence des méthodes de comptabilisation.

Nous n'avons pas vérifié la gestion des sinistres repris au bilan.

1. FONDS DE ROULEMENT 207.078,70

Il s'agit des avances faites par les propriétaires afin de répondre aux besoins financiers de la copropriété. Lors de la cession d'un appartement, l'acheteur rembourse cette avance au vendeur de sorte que ce montant ne varie pas sauf décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

L'assemblée générale du 28 octobre 2021 n'ayant pas décidé de procéder à des appels de fonds, le fonds de roulement est resté inchangé par rapport à la situation au 31 décembre 2017.

2. FONDS DE RESERVE 673.945,88

Il s'agit d'un fonds constitué par les copropriétaires et destiné à couvrir les travaux réalisés pour la copropriété. Ainsi, on y retrouve les appels de fonds destinés à couvrir ces travaux.

Le détail des mouvements du fonds de réserve de la période est le suivant :

Report 31 décembre 2022	616.385,49
Appels de fonds 2022	100.000,00
Honoraires avocat	-733,87
Dossier Delchevalerie	-13.600,00
Remplacement des colonnes eau chaude et froide	-28.256,95
Intérêts & charges financières	151,21
Solde au 31 décembre 2022	673.945,88

Nous avons constaté que la décision prise à l'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2021 (point 5.6.5) d'augmenter le fonds de réserve de 25.000 euros par trimestre a été respectée. L'assemblée du 23 mai 2023 a prévu d'augmenter la cotisation trimestrielle à 100.000 euros.

Nous attirons votre attention sur une spécificité de votre copropriété : les appels au fonds de réserve se font sur base des quotités totales or les travaux financés par le fonds de réserve ne sont pas souvent imputables à la totalité des propriétaires (notamment quand ces travaux ne concernent qu'un des deux bâtiments de votre copropriété). En conséquence, les copropriétaires concernés par les travaux supportent un remboursement du fonds de réserve des autres copropriétaires, via les décomptes de charges, et les copropriétaires qui ne sont pas concernés par ces travaux se voient donc rembourser une partie du fonds de réserve. Si ce mécanisme permet de conserver une proportionnalité du fonds de réserve entre tous les copropriétaires, cela implique néanmoins qu'une partie des travaux est prise en charge par les copropriétaires via les décomptes trimestriels, ce qui n'est pas l'objectif du financement via le fonds de réserve.

Afin de pouvoir financer complètement ces travaux via le fonds de réserve, il apparaît nécessaire de créer une distinction de celui-ci, selon les quotités concernées (Vendôme I, Vendôme II et garages). Si cette solution est choisie, chaque fonds de réserve pourra dès lors faire l'objet d'appels de fonds distincts et être utilisé réellement pour les travaux décidés en assemblée générale. Ce point a été débattu lors de l'assemblée du 15 octobre 2021 et il a été décidé de ne pas séparer les fonds de réserves cfr vote 5.5.

3. FONDS DE RESERVE TERRASSES 13.359,73

Il s'agit d'un fonds spécial destiné à suivre la rénovation des terrasses.

Le devis de la rénovation établi par la société City Façade s'élève à 3.409.045,86 euros TVA de 6 % comprise. Les appels de fonds ont été calculé sur la base du budget de 3.506.000 euros afin de tenir comptes des autres frais liés à cette rénovation.

Certains copropriétaires ont choisi de payer directement leur quote-part dans le coût de la rénovation tandis que d'autres ont opté pour un emprunt bancaire. Les coûts financiers seront supportés intégralement par ces copropriétaires.

Le détail des mouvements du fonds de réserve terrasses de la période est le suivant :

Report 31 décembre 2021	445.979,94
Etats d'avancement (8 à 13) rénovation des terrasses	-1.021.560,08
Renforcement structurel et la rénovation des terrasses	-70.102,02
Crédit terrasses	605.231,65
Facture en attente d'approbation - crédit bancaire	51.331,20
Régularisation appel travaux terrasses	2.479,04
Solde au 31 décembre 2022	13.359,73

4. CREDIT CHAUFFERIE 109.815,00

Ce compte correspond à un emprunt auprès de Cogengreen pour les travaux de chaufferie. Ces travaux ont débuté en 2017 et ont été achevés début 2018 et n'ont donc pas été financés directement par la copropriété.

Au 31 décembre 2022, le solde se décompose comme suit :

Montant des travaux réalisés	171.251,00
Intérêts (sur 10 ans)	48.379,00
Remboursements en 2018	- 21.963,00
Remboursements en 2019	- 21.963,00
Remboursements en 2020	- 21.963,00
Remboursements en 2021	- 21.963,00
Remboursements en 2022	- 21.963,00
Total	**109.815,00**

Etant donné que cet emprunt est lié à la méthode de financement choisie par les copropriétaires, l'ACP Vendôme présente à l'actif une créance du même montant envers les copropriétaires. Chaque remboursement est repris dans les décomptes trimestriels de charge.

5. CREDIT TERRASSES 605.231,65

Ce crédit a été souscrit auprès de Belfius le 22 septembre 2022. Un seul remboursement de 15.932,95 euros a été effectué en 2022.

6. FOURNISSEURS 396.497,06

La balance des fournisseurs présente un solde créditeur de 387.741,88 euros et de factures à recevoir à concurrence de 8.755,18 euros dont celle de Techem (cfr décompte du 11 juillet 2022) de 8.649,68 euros qui aurait pu être extournée au 31 décembre 2022. En revanche, les frais de décomptes établis en juillet 2023 n'ont pas été provisionnés.

Le solde au 31 décembre 2022 est essentiellement lié aux fournisseurs habituels de la copropriété et concernent donc principalement les décomptes de fin d'année envers ceux-ci.

7. COPROPRIETAIRES 705.836,28

Ce compte est composé des paiements effectués et à effectuer de la part des copropriétaires dans la cadre des appels provisionnels et des décomptes de charges précédents. Le solde de ce compte comprend les décomptes trimestriels des charges qui couvrent la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 soit 948.182,30 euros qui ont été adressés aux copropriétaires respectivement le 16 août 2022, 24 octobre 2022 et les deux derniers en 2024. Ces retards dans l'envoi des décomptes justifient l'augmentation sensibles du solde dû par les copropriétaires.

Il s'agit d'un montant compensé de sorte que certains copropriétaires doivent être remboursés alors que d'autres présentent des décomptes de charges dû.

Le total dû par la copropriété (excédent versé par des copropriétaires) s'élève à 21.662,59 euros et le total à recevoir de la part des copropriétaires (montant des provisions appelées et non versées, du décompte des charges et des soldes antérieurs) s'élève à 727.498,87 euros. Le solde créditeur soit 21.662,59 euros est principalement constitué de versements effectués par certains copropriétaires qui excèdent les montants dus.

Le montant compensé s'élève donc à 705.836,28 euros et constitue une créance de la copropriété à l'égard des copropriétaires. Au 31 décembre 2021, ce montant était de 689.796,01 euros. L'augmentation est principalement dû à l'envoi tardif des décomptes de charges aux copropriétaires.

Les comptes des copropriétaires sont bien suivis par le Syndic et le solde dû par le copropriétaire est systématiquement mentionné à chaque relevé trimestriel. Le Syndic nous a remis la liste du contentieux au 21 mai 2024. Les plans de paiement accordés sont pour la plupart respectés et des jugements doivent encore être exécutés pour récupérer les créances.

8. ANCIENS COPROPRIETAIRES / DELCHEVALERIE 13.626,31

Ce compte correspond à un autre nettoyage des comptes de bilan. Au 31 décembre 2017, de nombreuses créances et dettes envers des anciens copropriétaires étaient présentées. Il s'agissait de montants dus par d'anciens copropriétaires depuis parfois plusieurs années et qui n'ont pas été perçus. La copropriété est d'avis que ces sommes auraient dû être réclamées par le précédent syndic. Une procédure judiciaire étant en cours, tous ces montants ont donc été regroupés en tant que créance vis-à-vis du syndic Delchevalerie.

9. COMPTES D'ATTENTE 76.058,63

Nous avons regroupé sous cette appellation les comptes suivants :

499000	Compte d'attente	70.835,27
499002	Compte d'attente Vendôme II	5.223,36

Le compte 499000 correspond principalement à des montants de 2016 et d'avant comptabilisés par le précédent syndic et pour lequel le gestionnaire actuel n'a pu récupérer d'informations suffisantes. Ce montant contient principalement une facture en cours d'approbation à concurrence de 51.331,20 euros. Au même titre que ce qui a été fait pour les autres comptes pour lesquels les informations étaient insuffisantes, ce compte pourrait être pris à charge du fonds de réserve.

10. COMPTES EPARGNE – FONDS DE RESERVE 72.775,07

Au 31 décembre 2022, les comptes bancaires correspondent aux soldes comptables. Nous tenons à signaler que le solde cumulé des comptes bancaires est inférieur à la somme du fonds de réserve.
Cela implique que les fonds de réserve constitués par les copropriétaires de 687.305.61 euros servent actuellement à financier partiellement le fonds de roulement de la copropriété.

Cette différence s'explique principalement par le décalage entre le moment des appels de fonds / décompte trimestriel et son paiement par les copropriétaires. L'envoi tardif des décomptes de charges de 2022 a eu un effet négatif sur l'augmentation de cette différence.

11. COMPTES A VUE – FONDS DE ROULEMENT 291.065,15

Au 31 décembre 2022, ces comptes bancaires correspondent aux soldes comptables.

Conclusion

En conclusion, nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation financière de la copropriété « Vendôme » arrêtée au 31 décembre 2022 qui fait apparaître un total du bilan de 2.012.770,03 euros.

L'examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait pour but le contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation active et passive qui nous a été soumise.

Sur base de nos contrôles, l'assemblée peut valablement délibérer et se prononcer sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

Enfin, du fait qu'il s'agit de notre cinquième mission concernant le contrôle des comptes de la copropriété ACP Vendôme, nous ne pouvons pas nous prononcer sur les situations comptables antérieures au 1er janvier 2018 qui pourraient avoir un impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

Bruxelles, le 21 mai 2024

BRUNO VANDENBOSCH & Co,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société à responsabilité limitée
Représentée par

Bruno Vandenbosch (Signature)

Signature numérique de Bruno Vandenbosch (Signature)
Date : 2024.05.21 16:08:18 +02'00'

Bruno Van Den Bosch
Réviseur d'Entreprises

Résidence Vendôme (BCE0822.885.246) budget 2024 à titre indicatif	2023	2024
Contrat entretien protection incendie	2.636	2.750
Contrôle ascenseurs	1.525	1.600
Contrat entretien ascenseurs	13.164	13.500
Entretien ascenseurs hors contrat	1.999	1.500
Téléphone ascenseurs	288	350
Réparation ascenseur	4.304	4.000
Contrôle ascenseurs	321	350
Téléphone Ascenseurs	35	50
Entretien chauffage hors contrat	9.030	8.500
Entretien adoucisseur eau	3.213	3.000
Entretien évacuations & égouts	1.261	1.250
Entretien chauffage/plomberie hors contrat	1.232	1.250
Entretien évacuations & égouts	8.941	8.500
Compteurs & relevé des compteurs	25.122	25.500
Entretien évacuations & égouts	626	650
Compteurs & relevé des compteurs	2.211	2.500
Nettoyage bâtiment selon contrat	42.660	44.000
Nettoyage bâtiment hors contrat	1.494	1.500
Traitement ordures ménagères selon contrat	2.232	2.500
JARDINS, PARKINGS & CHEMINS	1.502	1.500
Entretien jardins & abords selon contrat	7.670	8.000
Entretien jardins & abords hors contrat	3.437	4.000
Entretien parkings hors contrat	- 3.437	4.000
ENTRETIEN BÂTIMENTS	1.837	2.000
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	13.367	10.000
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	5.604	5.500
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	148	150
Rénovation	11.077	10.000
Travaux et Honoraires Terrasses	2.475	2.500
Autres travaux	-	
FOURNITURES A L'ASSOCIATION	- 25.698	
Eau - Redevance fixe & consommation	73.309	70.000
Electricité chauffage [EAN 0816]	53.405	48.000
Gaz - Redevance fixe & consommation	149.819	140.000
Gaz - Cuisine [EAN 9795]	50	50
Stock clés	1.091	1.000
Stock télécommandes	- 301	- 300
Honoraires syndic	63.056	64.000
Honoraires avocat	12.080	12.000
Autres honoraires	1.422	1.500
Assurance incendie	64.847	65.000
Assurance responsabilité civile	466	500
Assurance accidents du travail	401	500
Autres	140	150
ASSURANCES V1	133.034	
CONCIERGERIE	402	500
Téléphone - Internet - gsm	1.499	1.500
Electricité [EAN 9865]	1.519	1.500
Chauffage	2.880	3.000
Autres	3.314	3.000
Frais administratifs syndic	475	500
Salle de réunion & consommations	900	1.000
Frais admin. AG	3.040	3.000
FRAIS ADMINISTRATIF ET GESTION	1.125	1.000
Frais administratif syndic	400	500
Rémunérations	18.308	19.000
Cotisations sociales	23.021	24.000
Autres frais de personnel	511	500
Charges diverses	6.630	6.500
Frais privatifs	29.888	25.000
DECOMPTE EAU ET CHAUFFAGE	23.558	25.000
Frais bancaires	146	150
PROVISIONS EAU & CHAUFFAGE [I]	7.732	7.500
	818.446	**696.450**

Appel fond sde réserve	100.000	100.000
EMPRUNT EMPRUNT TERRASSES	185.768	186.000
Remboursement emprunt chaufferie	21.963	22.000
	307.731	**308.000**

Total	**1.126.176**	**1.004.450**

EASY PRIMES

AUDIT PEB

COMMENT RÉNOVER AU MAXIMUM AU MOINDRE COÛT

1. POURQUOI IL EST TEMPS D'AGIR

2024 — AUJOURD'HUI
La région Bruxelloise renforce les contraintes pour accélérer les rénovations

2026 — CERTIFICAT PEB OBLIGATOIRE
PEB pour chaque unité de l'ACP

2033 — FIN DES PASSOIRS ÉNERGETIQUE
Interdiction des biens en catégorie F & G et introduction d'amendes* et solidarité entre copropriétaires

2045 — FOCUS SUR LES CAT. D & E
75% du parc Bruxellois devra être rénové

2. ENJEUX DES PROPRIÉTAIRES

ANTICIPER LES RÉGLEMANTATIONS
Pour arriver à l'objectif du PEB C+ en 2050 des contraintes vont se multiplier

MAINTENIR LA VALEUR DE VOTRE BIEN
Il y a déjà une dépréciation des mauvais PEB

RÉDUIRE LES FACTURES D'ÉNERGIE
Optimiser la consommation énergétique

RENDEMENT LOCATIF
Meilleur loyer pour les bons PEB et vide locatif plus court

3. COMMENT EASYPRIMES VOUS ACCOMPAGNE

1 — SITUATION ACTUELLE
Visite et releve de toutes les unités pour determiner leur niveau de PEB.

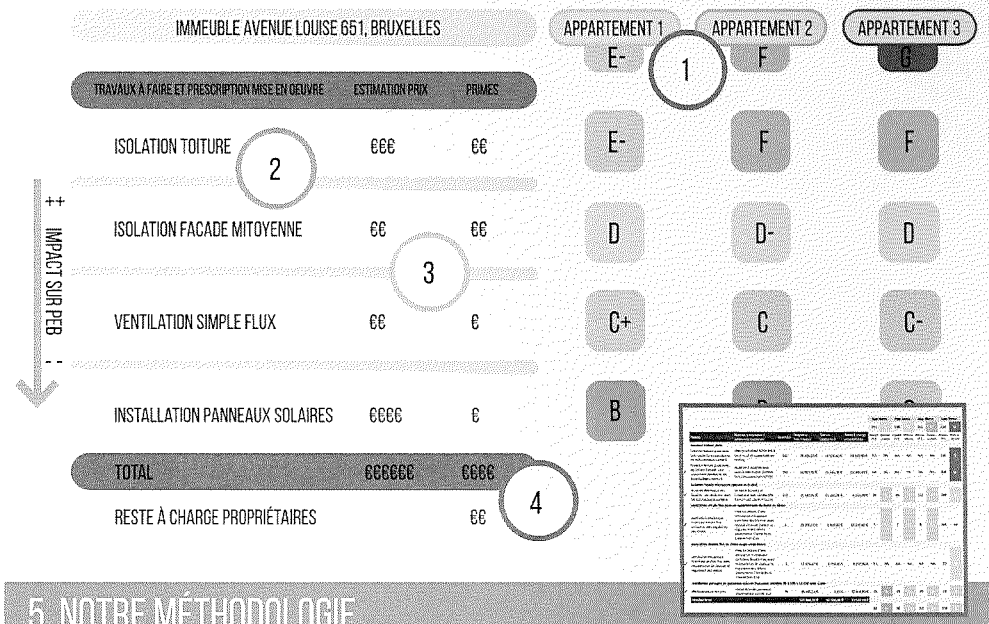
2 — STRATÉGIE DE RÉNOVATION
Chronologie de travaux à faire en fonction de l'objectif souhaité (lettre cible), avec des préconisations en terme de materiaux et de mise en oeuvre

3 — BUDGET
Estimation des couts des travaux et des primes, donc du reste à charge

4 — FINANCEMENT
Offre de crédit pour les ACP afin de financer vos travaux

* EN CAS DE NON-CONFORMITÉ, LES AMENDES PEUVENT ÊTRE SUPÉRIEURES À 10 % DE LA VALEUR DE VOTRE BIEN

4. AUDIT PEB



5. NOTRE MÉTHODOLOGIE

Notre stratégie de rénovation pour votre immeuble priorise ce qui a un maximum d'impact à moindre cout. Elle est personnalisée et prend en compte la complexité des situations comme les faisabilités des isolations en mitoyenneté, ou la nécessité de demander un permis, .. Également, l'audit peut simuler différentes options possibles comme l'utilisation de matériaux durables ou des alternatives entre 2 scénarios : comparer une isolation par intérieur et par extérieur.

6. PROCÉDURE

RELEVE PEB — Visite et relevé de toutes les unités

CRÉATION RAPPORT — Encodage de la stratégie de rénovation

VISIO — Présentation du rapport et de nos conseils

RAPPORT FINAL & CERTIFICAT PEB — Mise à jour éventuelle, envoie du rapport final et des certificats PEB

7. DEVIS & RENDEZ-VOUS

PEB@EASY-PRIMES.BE TEL: 02.586.41.38

EASY PRIMES

Point 12.1 PV AG

ACP RESIDENCE VENDOME / DELCHEVALLERIE-AG INSURANCE-VIENNE

Etat de la procédure judiciaire au 21 mai 2024 (dossier terrasses).

1. Le 27 octobre 2015, la terrasse prolongeant l'appartement occupé par Madame VIENNE au dixième étage s'est détachée et s'est effondrée sur les terrasses antérieures, les emportant jusqu'au septième étage.

Le 30 octobre 2015, Madame VIENNE, a cité en urgence en justice tant l'ACP RESIDENCE VENDOME que l'ancien syndic, respectivement sur base de l'article 1384 du Code civil (responsabilité des choses que l'on a sous sa garde) et sur base de l'article 1382 du Code civil (responsabilité pour faute).

L'objet de cette procédure est d'entendre désigner un expert judicaire chargé de décrire :

-les problèmes constatés au niveau de la terrasse de Madame VIENNE,
-leurs origines
-le préjudice subi.
-les travaux à entreprendre pour restaurer les lieux dans leur état d'origine.
-les responsabilités

2. Dans son ordonnance du 18 novembre 2015, la Présidente du tribunal a fait droit à la demande de Madame VIENNE et a désigné en sa qualité d'expert Monsieur Michel COPPENS.

L'assureur de la copropriété (AXA) et de l'ancien syndic (AG) sont intervenus à la procédure en émettant les réserves habituelles quant à la couverture du sinistre.

3. L'expert COPPENS a déposé son premier rapport le 2 avril 2016 après avoir visité les lieux.

Il ressort, en synthèse, des préliminaires du rapport d'expertise judiciaire du 2 avril 2016 ce qui suit :

a) A l'examen du dossier technique et après être descendu sur les lieux, l'expert judiciaire considère que :

« Il y a donc un défaut structurel au niveau du placement des armatures dans cette dalle de balcon, qui sont en porte-en-faux. Les armatures ont été placées trop bas, sous l'axe neutre, en ce qui concerne le balcon du dixième étage,…

b) Un premier problème aux terrasses a été signalé à l'ancien syndic en 2005 (appartement D12). Cet appartement se décrochait et présentait une importante flèche.

On retrouve la trace de cet important problème dans les PV des AG de 2005 et 2006.

Monsieur ROGER HENRY (gérant de DELCHEVALERIE) a fait appel à deux entreprises spécialisées pour déterminer l'origine du problème (bureau d'ingénieur en stabilité GEI (Monsieur NICOLAY) et le bureau X.0, société spécialisée en imagerie technique).

Trois rapports alarmants ont été établis entre mai 2005 et novembre 2005 par ces entreprises : 2 rapports de Monsieur NICOLAY, ingénieur en stabilité de GEI, et un rapport de la société X.0 spécialisée dans l'imagerie technique.

Ces rapports vont tous dans le même sens. Et ils ont alarmants.

Ils constatent le défaut structurel de la terrasse D 12 (ferraillage mal positionné au bas de la dalle en béton) et donc sa dangerosité.

Le rapport de X.0 communiqué au syndic en novembre 2005 est encore plus clair : il suppose un vice général de l'ensemble des terrasses et préconise l'examen technique d'une autre terrasse et un examen visuel de toutes les terrasses.

En guise de conclusion, l'expert judicaire estime qu'il y a lieu de mettre en œuvre des mesures similaires pour tous les balcons de l'immeuble, sous réserve d'investigation spécifique qui démontrerait que certains balcons sont munis d'armatures supérieures.

Sur la base de ce premier rapport de l'expert judicaire, l'OP a sollicité dans l'urgence, une extension de mission de celui-ci à l'ensemble des terrasses.

4. A la demande de l'OP, il a donc été sollicité, à l'audience de vérification du 18 avril 2016, que la mission de l'expert judiciaire soit étendue à l'ensemble des terrasses (grand bloc et petit bloc).

Le 6 mai 2016, le tribunal a rendu une ordonnance en étendant l'expertise, à l'ensemble des terrasses.

L'expertise de différentes terrasses (grand bloc et petit bloc) a eu lieu les 15 et 27 juin 2016.

Elle confirme un défaut structurel sur l'ensemble des terrasses du grand bloc.

NB : le petit bloc n'est pas affecté par un défaut structurel de la dalle de terrasse.

5. D'autres rapports intermédiaires ont encore été établis par l'expert et en mai 2019, l'expert COPPENS a déposé son rapport définitif de 195 pages.

Que dit le rapport définitif de l'expert ?

A. Les pathologies

L'expert COPPENS relève plusieurs pathologies affectant les terrasses.

Les pathologies sont les suivantes :

1. *Pathologie n°1* (page 2/141) *: PATOLOGIE PRINCIPALE*

   « La dalle structurelle dont les armatures sont mal exécutées (absence d'armature(s) supérieures), ne peut transférer les efforts de traction dus à son poids propre en porte-à-faux à la dalle plancher de l'appartement via la façade.

   a. *L'origine de cette pathologie est strictement constructive.*

   b. *Il s'agit d'une faute du constructeur.*

   L'expert note, au regard du rapport de la société « X point O », daté de février 2016, que cette situation n'est pas rencontrée dans le VENDOME II (petit bâtiment construit en partie avant et plus récent) »

2. *Pathologie n°2 (ne valant pas pour le balcon effondré)* (pages 2 et 3/141)*:*
   « Des surcharges non existantes initialement ont été relevées sur certaines terrasses ayant fait l'objet de travaux de rénovation, avec adjonction d'une chape pour placement d'un nouveau revêtement.

   a. *L'origine de cette pathologie tient dans la modification de revêtements de terrasse, avec mise en place de nouveaux carrelages, mis sans adjonction d'une étanchéité.*

   b. *La cause tient dans une absence de réflexion et de vérification avant travaux modificatif, et sans doute à l'absence d'information envers l'ACP et le syndic de la réalisation de tels travaux.*

   c. *Il s'agit d'une faute de celui qui exécute ces travaux. (...) ».*

3. *Pathologie n°3* (page 3/141) *:*

   Absence d'étanchéité des terrasses.

   a. L'origine de cette pathologie est strictement constructive, mais connue au moins depuis 2005.

   b. La cause est conceptuelle, sans qu'à l'époque de la construction en 1974, cela doivent être considéré comme une faute (voir en page IX-122).

   Il s'agit d'un choix du constructeur de l'époque, sans que l'expert ne puisse le considérer comme faute à l'époque de la construction.

4. *Pathologie n°4* (page 3/141*)*:

Absence d'étanchéité du revêtement et absence de drainage de la chape vers l'égouttage.

a. L'origine de cette situation tient dans une modification intervenue au cours du temps du fait du propriétaire des appartements dont la terrasse aurait été modifiée.

b. La cause tient dans un travail ne respectant pas les règles de l'art.

c. Il s'agit d'une faute de l'entrepreneur qui a réalisé cette modification ».

5. *Pathologie n°5* (page 5/141) *:*

« Absence d'entretien des ciels de balcon et présence de dégradations du béton indiquant la corrosion des aciers structurels.

L'origine de cette situation est liée à l'entretien du bâtiment.

L'origine tient dans un manque d'intervention et d'une politique d'organisation d'entretien insuffisante ».

Pathologie n°6 (pages 6 et 7/141)*:*

« absence d'entretien des éléments rouillés, des acrotères (voir page VIII-108).

Ces vices sont de nature à entrainer des infiltrations d'eau plus importantes le long de la façade dès lors que l'eau ne s'évacue pas directement ou suffisamment vite.

B. Les responsabilités

En ce qui concerne les responsabilités, l'expert judiciaire pointe clairement la responsabilité du syndic.

Il n'y a pas eu, en 2005, lors de l'apparition d'un premier problème de stabilité (D12) ou après, ni vérification technique d'une autre terrasse ni un examen visuel de l'ensemble des terrasses par DELCHEVALERIE malgré trois constats alarmants établis par des entreprises spécialisées (GEI et X.O).

L'expert judicaire s'étonne, qu'à la lecture du rapport du 18 mai 2005 par l'ingénieur NICOLAY (GEI) et surtout du rapport de X.O de novembre 2005, il n'y ait eu aucune recommandation de vérification de DELCHEVALERIE d'autres terrasses (ni visuelle ni technique).

Il estime que l'effondrement de la terrasse résulte du fait, qu'en présence d'une pathologie connue depuis 2005, aucune analyse visant à examiner les risques structurels pour l'ensemble des balcons n'a été mise en place.

Il considère enfin que, si DELCHEVALERIE avait ordonné une étude stabilité comme en 2005, les mesures structurelles de renforcement des terrasses auraient été prises et les terrasses ne se seraient pas effondrées.

En d'autres termes, DELCHEVALERIE a manqué à son obligation de prendre des mesures conservatoires.

DELCHEVALERIE a également manqué à son devoir d'information et de conseil à l'égard de la copropriété.

Il n'a jamais informé les copropriétaires de la gravité de la situation et de l'urgence à agir alors qu'il connaissait ou devait connaitre celles-ci (rapports GEI et X.0).

L'expert COPPENS pointe également la responsabilité de la copropriété au motif que la copropriété aurait refusé en AG à plusieurs reprises de faire les travaux qui s'imposaient aux terrasses.

Cet argument est inexact et peut être combattu.

Il est contraire aux faits.

a) L'expert judiciaire se trompe lorsqu'il dit en conclusion qu'il y a plusieurs AG qui auraient refusés ces travaux.

-Il n'y en a eu qu'une qui a refusé les travaux aux terrasses présenté par DELCHEVALERIE : l'AG du 12 mai 2015.

D'une part, ces travaux concernaient les gardes corps et les revêtements mais non des travaux de stabilisation des terrasses.

Suivant les éléments recueillis, les travaux ont été refusés par l'AG car le projet présenté par DELCHEVALERIE n'était pas abouti.

Et ce projet ne contenait pas de ventilation entre les frais à charge du grand bloc et du petit bloc.

En effet, selon DELCHEVALERIE lui-même, les copropriétaires ont refusé de voter à l'AG du 12 mai 2015 en raison d'un problème lié à la réparation des quotités entre les blocs.

b) Il ressort du rapport technique du conseil technique de l'ACP VENDOME, Monsieur COTTENIER, que la chute de la terrasse de Madame VIENNE n'aurait pas été évitée quand bien même les copropriétaires auraient voté positivement à l'AG du 12 mai 2015.

Tous ces éléments démontrent qu'aucun reproche ne peut être fait à la copropriété.

C. le dommage

1. Le dommage de la propriétaire de l'appartement du 10 étage (Madame VIENNE).

Le dommage de la propriétaire du 10ème étage (trouble de jouissance et dommage matériel privatifs) est estimé par celle-ci à 91.000 € (trouble de jouissance terrasses et chambres à coucher, remplacement des châssis, moins-value de son appartement, déménagement et même dommage moral).

Certains postes sont justifiés sur la base de l'estimation retenue par l'expert judiciaire.

Il s'agit du trouble de jouissance de sa terrasse, de ses 2 chambres, ce qui représente 20.000 €.

Le remplacement du châssis (de 9.000 €) n'a pas été justifié (aucune preuve n'est produite).

La moins-value de l'appartement à la suite de la vente (estimée à 59.000 €) n'est pas davantage justifiée.

Les frais de déménagement non plus (850 €). La propriétaire comptait de toute façon déménager.

Et cerise sur le gâteau, le dommage moral qu'elle réclame pour un montant de 7.500 € ne se justifie bien entendu ni dans son principe ni dans son montant.

Ceci étant précisé, nous nous opposons au principe d'une quelconque réclamation d'une indemnisation à l'ACP VENDOME.

Aucune faute ne peut être reprochée à l'ACP VENDOME.

La chute des terrasses incombe uniquement à la négligence de DELCHEVALERIE.

Il peut également être reproché à Madame VIENNE de ne pas avoir mis à l'ordre du jour d'une AG les problèmes qu'elle rencontrait avec sa terrasse.

2. Le préjudice de la copropriété

Suivant nos calculs, le préjudice propre subi par la copropriété par la faute de société DELCHEVALERIE (hors trouble de jouissance pour les copropriétaires concernés et hors frais d'expertise judiciaire) à la suite de la chute des terrasses s'élève au total à 789.000 € (arrondis).

Ce montant se décompose comme il suit.

- ✓ L'enlèvement des décombres s'élève à 9.384,18 €.
- ✓ La location de la nacelle pour stabiliser les terrasses s'élève à 68 809, 90 €.
- ✓ Le haubanage et la sécurisation des terrasses du bâtiment s'élève à 217.081,86 €.
- ✓ Les prestations de gardiennage s'élèvent à 84.217,00 €.
- ✓ Les honoraires exceptionnels de DELCHEVALERIE lié au sinistre s'élève à 7.087,00 €.
- ✓ Les honoraires du conseil technique (architecte) de la copropriété lié au sinistre s'élève à 5.274,09 €.
- ✓ Les honoraires du conseil technique (ingénieur en stabilité) de la copropriété lié au sinistre s'élève à 3.593,70 €.
- ✓ Les honoraires du coordinateur sécurité s'élève à 1.713,36 €.
- ✓ Les honoraires pour les travaux de sondage des terrasses (une vingtaine au total) 14.000 €
- ✓ Le resserrage du haubanage en mai 2017 s'élève à 8.082,50 €.
- ✓ La reconstruction des trois terrasses concernées est évaluée à 369.912 € par le conseil technique de la copropriété (en ce compris les honoraires de l'architecte et du coordinateur sécurité santé).
- ✓ La rénovation de la dalle et des poutres du sous-sol s'élève à 33.845 €.

L'expert COPPENS évalue le préjudice de la copropriété à 512.000 € (arrondis).

Comment expliquer principalement cette différence d'estimation?

L'expert COPPENS refuse de prendre compte les frais de haubanage de toutes les terrasses (225.000 €-arrondis) au motif que ces mesures ne peuvent être considérées comme une solution définitive.

Cet argument ne peut être retenu.

En effet, la mise en œuvre d'une solution définitive ne pouvait être réalisée dans un délai court pour les raisons suivantes exposées dans un rapport technique fouillé du conseil technique de l'ACP VENDOME du 5 février 2019, Monsieur COTTENIER :

-complexité de l'étude de renforcement structurel

-nécessité de proposer un projet complet de renforcement
-nécessité d'introduire un permis d'urbanisme
-nécessité d'obtention d'un prêt bancaire afin de financer les travaux.

Les frais de reconstruction des terrasses ont aussi été légèrement revus à la baisse par l'expert COPPENS.

L'expert COPPENS considère également qu'il y a lieu de déduire de ce montant de 512.000 € l'économie des frais d'entretien que l'ACP VENDOME a pu faire entre l'apparition du problème pour la première fois en 2005 (problème de stabilité sur la terrasse D12) et la chute des terrasses en 2015.

Il évalue cette économie à 20.505 € par an sans véritables explications, soit 205.050 € sur une période de 10 ans (au demeurant il s'est trompé dans ses calculs dans son rapport).

En d'autres termes, selon le point de vue de l'expert COPPENS, le préjudice final de l'ACP VENDOME s'élèverait à 307.000 € (arrondis ; 512.000 € - 205.050 €).

Ce point de vue ne peut être retenu selon le conseil technique de la copropriété dans la mesure où les éventuels travaux d'entretien des terrasses n'auraient de toute évidence pas pu éviter la chute de celles-ci en raison de leur défaut structurel grave.

En conclusion, le doit dommage de la copropriété peut être évalué entre 788.000 € (fourchette haute) et 307.000 € (fourchette basse).

6. La position des assureurs.

Ils ne veulent pas intervenir.

AXA, assureur de la copropriété dans le cadre de la procédure diligentée par Madame VIENNE, considère en synthèse qu'elle n'a pas à intervenir au motif que l'AG a refusé les travaux d'étanchéisation lors de l'AG de mai 2015 et que la copropriété ne s'est pas préoccupée de l'entretien du bâtiment et alors que plusieurs exclusions contractuelles l'autorise à ne pas intervenir.

DELCHEVALERIE et son assureur, les AG, conteste toute responsabilité dans la chute des terrasses malgré les éléments à sa charge.

Contrairement aux pièces du dossier, DELCHEVALERIE prétend qu'il ignorait l'existence du rapport de X.O de 2005 (élément capital du dossier) qui subodore un défaut structurel sur l'ensemble des terrasses et recommande le contrôle visuel de l'ensemble des terrasses et le contrôle approfondi d'au moins une autre terrasse à la suite du problème de stabilité de la terrasse du 12 étage, en 2005 (voir supra).

Il considère que la faute commise par DELCHEVALERIE et le dommage subi par l'ACP VENDOME ne sont pas établis, ce qui est également contraire aux pièces du dossier et notamment au rapport d'expertise de l'expert COPPENS.

Toute la défense de la copropriété est basée sur les fautes commises par DELCHEVALERIE dans le cadre de son mandat de gestion : manquements à son devoir de conseil, manquement à devoir d'information de l'ACP et inertie à agir (manquement à son devoir de prendre des mesures conservatoires).

DELCHEVALERIE pouvait en outre agir même sans avoir l'accord de l'AG pour prendre toute mesure conservatoire qu'il jugerait utile.

Il n'a rien entrepris.

7. En vue d'aller de l'avant, sur la base d'un pré-rapport de l'expert COPPENS, la procédure judiciaire a été engagée au fond en septembre 2018 au nom de l'ACP VENDOME devant le tribunal de première instance de Bruxelles, à charge de DELCHEVALERIE et de son assureur (AG INSURANCE) pour les fautes de gestion qu'il a commises dans le cadre de la gestion des terrasses en vue d'obtenir la réparation du préjudice subi par l'ACP VENDOME à la suite de la chute des terrasses.

Madame VIENNE a fait intervention volontaire à cette procédure.

Madame VIENNE réclame à l'ACP VENDOME des dommages et intérêts pour son dommage privatif toujours sur la base du rapport de l'expert COPPENS (voir infra).

Des conclusions (c'est à dire des argumentaires écrits) ont été établies par tous les intervenants et cette affaire a été plaidée le 31 janvier 2022 devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

Le tribunal a rendu son jugement le 22 avril 2022.

Il déboute l'ACP VENDOME de son action contre DELCHEVALERIE et son assureur.

Il considère également que l'action de Madame VIENNE à l'égard de l'ACP VENDOME est fondée, sans véritable argumentation, et condamne cette dernière à payer à Madame VIENNE une somme de 25.000 € (arrondis).

La motivation de ce jugement n'est pas acceptable.

Il n' pas été répondu ou pas répondu adéquatement aux nombreux arguments développés par l'ACP VENDOME en termes de conclusions.

Un des éléments clés de ce dossier à charge de DELCHEVALERIE est le fait de savoir si le rapport de X.0 de novembre 2005, qui dénonçait un éventuel problème structurel à l'ensemble des terrasses, à faire vérifier sur au moins une terrasse, avait été porté à la connaissance de DELCHEVALERIE.

Il a longuement été démontré, dans nos conclusions de première instance, que tel était le cas.

Le tribunal n'a pas suivi, à tort, notre argumentation.

Il considère que nous ne démontrons pas à suffisance que DELCHEVALERIE connaissait l'existence de ce rapport.

6. Il a été fait appel de cette décision le 22 mai 2022 devant la cour d'appel de Bruxelles, en urgence, en raison de l'annonce par le conseil de DELCHEVALERIE de sa décision, dès le 23 avril 2022, soit le lendemain du prononcé du jugement, de faire signifier le jugement par son huissier (pour information, le délai d'appel est d'un mois à dater de la signification d'un jugement).

AXA n'est plus à la cause en appel.

A l'audience d'introduction du mois de juin 2022, un calendrier pour l'échange des conclusions a été établi.

Toutes les parties ont conclu (AG INSURANCE a communiqué ses dernières conclusions le 21 mai 2024).

Cette affaire est donc en état d'être plaidée.

La cour d'appel de Bruxelles avisera les parties de la date de plaidoiries qui n'est pas encore fixée à ce jour.

Bruxelles, le 21 mai 2024.

Concerne : ACP RESIDENCE VENDOME / ARRIERES DE CHARGES (au 25 avril 2024-dossiers traités par Me DONCK)
DPM 213

Ci-après les divers dossiers en contentieux ouverts à mon cabinet depuis le mois de mai 2023 (mises en demeure, citations et exécution des jugements).

Il s'agit de 27 dossiers suivants (ces dossiers représentent une somme totale de **165.000 €** (arrondis), à titre d'arriéré de charges, suivant un décompte arrêté au 3 T 2023) :

Bruxelles, le 21 mai 2024

Didier DONCK

Résumé des votes - AG ACP Vendôme - 21 mai 2024

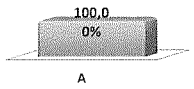
OMBEA

nombre de votants: 105

21/05/2024 18:44

1.a. Vérification du double quorum requis pour les présences

A	Présent	206675	100,00%	
		206675	**100,00%**	

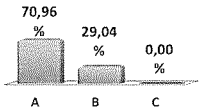


21/05/2024 18:48

nombre de votants: 106

Vote test

A	Pour	134300	70,96%	
B	Contre	54950	29,04%	
C	Abstention	19700		
		208950	**100,00%**	

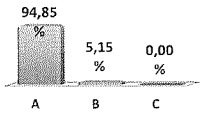


21/05/2024 18:51

nombre de votants: 107

2. Nomination du secrétaire de séance
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)
Syndic OP

A	Pour	199900	94,85%	
B	Contre	10850	5,15%	
C	Abstention	0		
		210750	**100,00%**	

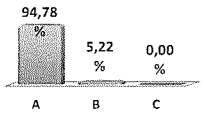


21/05/2024 18:52

nombre de votants: 107

3. Nomination du président de séance
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)
Mme Jungerth

A	Pour	196900	94,78%	
B	Contre	10850	5,22%	
C	Abstention	3000		
		210750	**100,00%**	

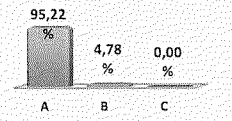


21/05/2024 18:55

nombre de votants: 107

4. Nomination d'un scrutateur
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)
M. FESTRE

A	Pour	200675	95,22%	
B	Contre	10075	4,78%	
C	Abstention	0		
		210750	**100,00%**	

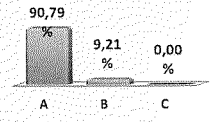


21/05/2024 19:07

nombre de votants: 108

6.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété de réévaluer des contrats en cours et, si besoin, de changer de fournisseurs au mieux des intérêts de la copropriété (le point prendra effet le lendemain de la diffusion du PV signé par le/la président(e) de séance).
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour	191000	90,79%	
B	Contre	19375	9,21%	
C	Abstention	875		
		211250	**100,00%**	

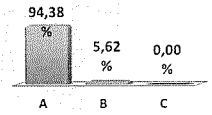


21/05/2024 19:35

nombre de votants: 108

7.2.3. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété du choix du Commissaire aux Comptes externe
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour	192600	94,38%	
B	Contre	11475	5,62%	
C	Abstention	7375		
		211450	**100,00%**	

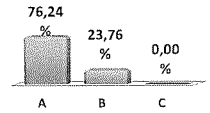


21/05/2024 19:37

nombre de votants: 108

7.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2022 portants sur la période du 01/01/22 au 31/12/22.
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	Pour	149000	76,24%	
B	Contre	46425	23,76%	
C	Abstention	15750		
		211175	**100,00%**	

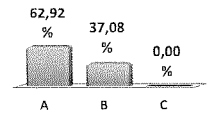


21/05/2024 19:40

nombre de votants: 105

7.4. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23.
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

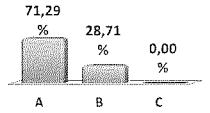
A	Pour	112700	62,92%	
B	Contre	66425	37,08%	
C	Abstention	25650		
		204775	**100,00%**	



21/05/2024 19:43 nombre de votants: 108

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

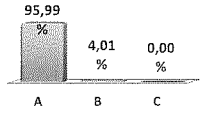
A	Pour	138825	71,29%	
B	Contre	55900	28,71%	
C	Abstention	16250		
		210975	100,00%	



21/05/2024 19:46 nombre de votants: 108

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

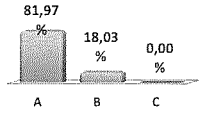
A	Pour	191700	95,99%	
B	Contre	8000	4,01%	
C	Abstention	11950		
		211650	100,00%	



21/05/2024 20:10 nombre de votants: 108

9.2. Décision d'effectuer les travaux de mise en peinture des ciels de terrasses et effectuer la pose des profils Korte T3 via City-Façade pour un montant de 124 246,10 € TVAC.
En cas d'acceptation par l'ACP de l'ensemble des travaux complémentaires
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

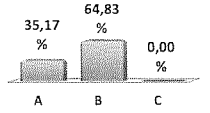
A	Pour	159550	81,97%	
B	Contre	35100	18,03%	
C	Abstention	16725		
		211375	100,00%	



21/05/2024 20:36 nombre de votants: 108

9.3.a. Paiement de ce supplément selon les quotités des appartements du grand bloc. Exemple : un appartement de 2000 quotités ; chiffrera à 654,52 € euros TVAC réparti sur les quatre décomptés trimestriels (Janvier 2024, avril 2024, juillet 2024 et octobre 2024)(Vote à la Majorité des absolu)

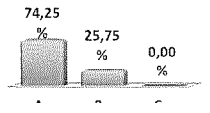
A	Pour	69250	35,17%	
B	Contre	127675	64,83%	
C	Abstention	14250		
		211175	100,00%	



21/05/2024 20:41 nombre de votants: 109

9.3.b. Financement par le fond de réserve. Cela signifie que le petit bloc ne participera pas à ces frais.
(Vote à la Majorité des absolu)

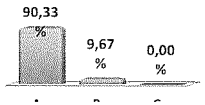
A	Pour	158300	74,25%	
B	Contre	52125	25,75%	
C	Abstention	11225		
		213650	100,00%	



21/05/2024 21:11 nombre de votants: 107

10.1. Budget 2024 avec effet au troisième trimestre de l'exercice financier 2024. Maintien du décompte et des frais réels trimestriel
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

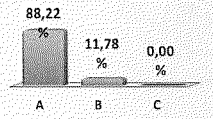
		A	B	C
A	Pour	187200	90,33%	
B	Contre	20050	9,67%	
C	Abstention	3400		
		210650	100,00%	



21/05/2024 21:22 nombre de votants: 107

10.4. Décision de maintenir l'appel au fonds de réserve de 100.000,00 € avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice.
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

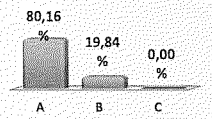
		A	B	C
A	Pour	178975	88,22%	
B	Contre	23900	11,78%	
C	Abstention	7775		
		210650	100,00%	



21/05/2024 21:25 nombre de votants: 106

10.5. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété, pour une période d'un an, d'engager des dépenses pour le bien de la Copropriété dans une limite d'un montant de 10.000 € maximum.
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

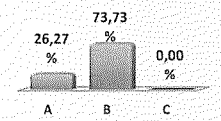
		A	B	C
A	Pour	165650	80,16%	
B	Contre	41000	19,84%	
C	Abstention	2200		
		208850	100,00%	



21/05/2024 21:32 nombre de votants: 105

11.1. Point demandé par Mme Rosario : enlèvement ou remplacement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

		A	B	C
A	Pour	49775	26,27%	
B	Contre	139725	73,73%	
C	Abstention	17350		
		206850	100,00%	

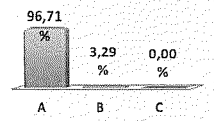


21/05/2024 21:37 nombre de votants: 98

13.1.1. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Mme Jungerth

		A	B	C
A	Pour	186725	96,71%	
B	Contre	6350	3,29%	
C	Abstention	0		
		193075	100,00%	

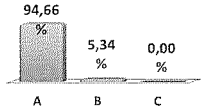


21/05/2024 21:38 nombre de votants: 94

13.1.2. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Mme Pirard

A	Pour	173575	94,66%	
B	Contre	9800	5,34%	
C	Abstention	2200		
		185575	100,00%	



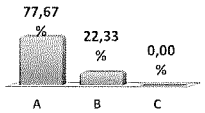
21/05/2024 21:39

nombre de votants: 97

13.1.3. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Mme Ursu

A	Pour	146850	77,67%	
B	Contre	42225	22,33%	
C	Abstention	2000		
		191075	100,00%	



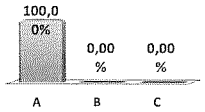
21/05/2024 21:40

nombre de votants: 96

13.1.4. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

M. Festré

A	Pour	179325	100,00%	
B	Contre	0	0,00%	
C	Abstention	9875		
		189200	100,00%	



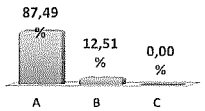
21/05/2024 21:44

nombre de votants: 88

13.1.5. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

Mme De Mol

A	Pour	152400	87,49%	
B	Contre	21800	12,51%	
C	Abstention	0		
		174200	100,00%	



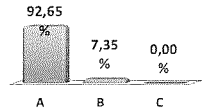
21/05/2024 21:45

nombre de votants: 90

13.1.6. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

M. Collard

A	Pour	153175	92,65%	
B	Contre	12150	7,35%	
C	Abstention	11875		
		177200	100,00%	



S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/12/2025 À 17:00

0106 - ACP VENDOME (BE0822.885.246)
AVENUE JEAN DUBRUCQ, 86 /BTE 110
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Lieu de l'assemblée : Bowling Stones Wemmel
Chaussée de Bruxelles , 397
1780 Wemmel

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par : Madame Gillis, Madame Terziki, Monsieur Ganachaud, Monsieur Mairesse.

Invités :

- M. Laurent Cottenier Architecte
- Maitre M'Poyo et Maître Nicolas Lissenko
- Monsieur Garfunkel, commissaire aux comptes professionnel

Copropriétaires présents	63	sur 209	30,14%	122400
Copropriétaires représentés	45	sur 209	21,53%	110950
Copropriétaires absents	101	sur 209	48,32%	173150
Totaux	209	sur 209	100,00%	406500
AG valide en participants	108		51,67%	
AG valide en quotités	233350		57,40%	

Paraphe

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Mme Jungerth est nommée Présidente de Séance à la majorité absolue.

Nomination du Président de Séance	Pour	214.475	97,28%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	6.000	2,72%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	220.475	-	
	Abstention	12.875	-	
	Absent	173.150	-	

Paraphe

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.

omination du Secrétaire de Séance	Pour	226,075	99,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1.800	0,79%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	227.875	-	
	Abstention	5.475	-	
	Absent	173.150	-	

Paraphe

4. NOMINATION DES ÉVENTUELS SCRUTATEURS

L'assemblée convient de nommer Mme De Mol comme scrutateur à la majorité absolue.

Nomination des éventuels scrutateurs	Pour	222.800	99,20%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1.800	0,80%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	224.600	-	
	Abstention	8.750	-	
	Absent	173.150	-	

ADMINISTRATION COMMUNE DE MOLENBEEK SAINT JEAN, Agn DE SAER, BAKALI MUEDEN - ZIAT,

Paraphe

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

1. Le conseil de copropriété fait son rapport en séance.

Mesdames Jungerth et De Mol prennent la parole
- contrat OP - Plateforme OP - Décomptes de charges - Sinistres - Contrat SNCP - Modernisation statuts - Nouveau contrat Techem et ses avantages - eau et électricité des communs- Contrat société de nettoyage - Sortie conteneurs poubelles.

2. Le syndic fait son rapport en séance

Administratif

- Adresse officielle immeuble
- Nouveau contrat Techem
- Mise en ordre permis environnement
- Modernisation des statuts
- Nouveau contrat Concierge
- Changement sté nettoyage

Comptabilité

- Régularisation des fonds de réserve
- Nouveau vérificateur aux comptes

Technique

- Nouvelle porte de garage
- Remplacement conduite arrivée d'eau générale
- 1 compteur électrique commun => 5 compteurs de passage
- Travaux terrasses + dépose échafaudage. (Architecte Cottenier + Maitre Lissenko)

6. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : REVUE DES CONTRATS EN COURS. DÉTAILS DES CONTRATS DISPONIBLES SUR LA PLATEFORME INFORMATIQUE OU SUR DEMANDE AU SYNDIC.

Catégorie	Contrat	Société
Ascenseurs & Contrôles	Ascenseurs	Otis
	Contrôle SECT	ATK
	Téléphone ascenseur	Proximus
Banque & Assurances	Banque	Belfius
	Police d'assistance juridique	ARAG
	Police d'assurance incendie	AXA
	Police d'assurance-crédit (en cours)	Atradius
	Police d'assurance accident de travail	AG
	Ramassage conteneurs poubelles	Bruxelles Propreté

Paraphe

Nettoyage & Gestion Immeuble	Entretien et nettoyage des parties communes	Concierge + Tré Clean
	Mise des conteneurs dehors	Tré Clean
	Entretien des espaces verts	Flora
Sécurité & Incendie	Dévidoirs d'incendie	Sicli
	Extincteurs incendie	Sicli
	Système de surveillance + Système de badges	Bruxelles Security
Energie & Techniques	Curage des égouts	Hydroget
	Travaux électricité	Piret
	Travaux plomberie	Nicolaïs
	Entretien adoucisseur d'eau	ABC Technics + Eurodynamics
	Livraison de sel + Produit anti corrosion	ABC Technics
	Entretien chaudière	ABC Technics
	Cogénération	WattMatters
	Fournisseur gaz	Total
	Fournisseur d'électricité communs	Total
Services administration & Juridique	Secrétariat social	Acerta
	Avocat	Maître Donck
	Courtier	Dehon
	Porte du garage	All-Access
	Décompte chauffage	Techem
	Lutte contre les nuisibles	Anticimex
	Téléphone professionnel & Internet (caméra)	Proximus

7. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS : BRUXELLES SECURITY (ANNEXE 1)

Arrêter le contrat avec la société Bruxelles Security pour l'offre de la société All Access

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) : Décision quant à changer de fournisseurs : Bruxelles Security (Annexe 1)	Pour	112.275	58,08%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	81.025	41,92%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	193.300	-	
	Abstention	44.250	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

8. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS: FLORA (ANNEXE 2.1 - 2.2)

Arrêter le contrat avec la société Flora pour l'offre des sociétés :

- Les Jeunes Jardiniers

- La Ferme No Pilif

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) : Décision quant à changer de fournisseurs: Flora (Annexe 2.1 - 2.2)	A. Les Jeunes Jardinier	7675	3,71%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. La ferme No Pilifs	193025	93,38%	La majorité a été obtenue
	C. Flora	6000	2,90%	

Paraphe

9. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS: ANTICIMEX (ANNEXE 3.1 - 3.2)

Arrêter le contrat avec la société Anticimex pour l'offre des sociétés :

- APC

- Rentokil

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) : Décision quant à changer de fournisseurs: Anticimex (Annexe 3.1 - 3.2)	A. APC	127550	57,82%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Rentokil	58325	26,44%	La majorité a été obtenue
	C. Anticimex	34725	15,74%	

Paraphe

10. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°) : DÉCISION QUANT À SOUSCRIRE À LA POLICE D'ASSURANCE SUIVANTE: INCENDIE PROTECTION JURIDIQUE, RC CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ. (ANNEXE 4)

Suite à l'examen des polices d'assurance, il en est ressorti que la copropriété aurait intérêt à souscrire la police Elitis via le courtier Insures. L'offre est parcourue en séance et est débattue. Le gestionnaire courtier en assurances répond aux questions des copropriétaires. Ces derniers s'estiment suffisamment informés et procèdent au vote.

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) : Décision quant à souscrire à la police d'assurance suivante: Incendie protection juridique, RC conseil de copropriété. (Annexe 4)	Pour	146.325	78,97%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	38.975	21,03%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	185.300	-	
	Abstention	52.250	-	
	Absent	168.950	-	

[illegible] DEVRIESE, VERSTRAETEN-

11. EXPLICATION DU FONCTIONNEMENT DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE (POINT D'INFORMATION)

Présentation du schémas de l'installation de chauffage et eau chaude sanitaire de la copropriété.

Paraphe

12. DOSSIERS CONTENTIEUX: RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ (INVITÉ MAÎTRE M'POYO)

L'avocate Maître M'Poyo, collaboratrice de l'avocat de la copropriété, Maître Donck, est présente et prend la parole afin de présenter verbalement aux copropriétaires la situation des dossiers en recouvrement de charges de copropriété l'ACP. Elle indique suivre, avec l'ACP, une méthodologie de travail impliquant l'entame d'une procédure judiciaire lors du passage des copropriétaires concernés d'un seuil plafond d'arriérés de charge.

Sur interpellation d'un copropriétaire, Maître M'Poyo propose, par souci de clarté, de présenter, lors de la prochaine AG une évolution, éventuellement graphique, de l'état d'arriérés de charges de copropriété entre décembre 2025 et la fin du T1 2026 voire le début du T2 2026. Maître M'Poyo rappelle également aux copropriétaires que le but n'est pas de vendre les lots en cas d'impayés mais que l'intérêt de l'ACP prime sur les intérêts individuels plaçant donc la copropriété, parfois, dans des situations où elle n'a d'autre choix que de poursuivre vers une exécution forcée.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

Maître M'Poyo aborde également le contenu de l'arrêt rendu par la cour d'appel francophone de Bruxelles dans le dossier qui opposait l'ACP Delchevalrie. Elle indique que l'ACP a obtenu gain de cause dans son principe, ce qui réforme la décision défavorable obtenu en première instance mais ajoute que les montants octroyés à l'ACP sont moindres que ceux reconnus par l'expert judiciaire Michel COPPENS.

Monsieur Ganachaud indique que la somme un peu plus supérieure à 192.000 € a été payée par la partie adverse et versée sur le compte de l'ACP en mentionnant le bénéfice réel et mince réalisé par l'ACP en tenant compte des différents frais engagés dans la procédure.

Elle explique que la cour a justifié cette différence notamment par l'application du principe de la perte d'une chance dans l'évaluation du préjudice subi en invitant toute personne intéressé à lire attentivement l'arrêt qui est à disposition. Il est précisé que les montants alloués en première instance à Madame VIENNE sont maintenus en sa faveur

Les copropriétaires actent que les affaires se poursuivent.

Le Syndic rappelle également la procédure de recouvrement de charges communes : les rappels 1 (15€), rappels 2 (50€) et rappels 3 (75€) sont à frais privatifs du copropriétaire défaillant. La citation en justice et autres frais sont à charges communes. L'indemnité de procédure reviendra à la copropriété. Les frais de gestion du contentieux du Syndic sont de 297,5€ par dossier.

13. DOSSIERS CONTENTIEUX: RAPPORT SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS DE L'ACP. (INVITÉS MAÎTRE M'POYO)

Dossier Delchevalerie

Dossier Mme Vienne

L'assemblée générale de juin 2026 pourra décider de lancer ou non, une action en justice contre City Façade

14. COMPTES: RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023 (ANNEXE 5)

Le commissaire aux comptes (CAC) a analysé les comptes et bilan arrêtés au 31/12/2023. Il a reçu les réponses documentées à toutes ses questions posées au Syndic.

Le CAC confirme que les comptes et bilan sont corrects et reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

15. COMPTES: RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024 (ANNEXE 6)

Le commissaire aux comptes (CAC) développe en séance son analyse sur les comptes et bilan arrêtés au 31/12/2024. Il a reçu les réponses documentées à toutes les questions posées au Syndic.
Il a également répondu aux questions des copropriétaires.

Le CAC confirme que les comptes et bilan sont corrects et reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

Paraphe

16. COMPTES: APPROBATION DES COMPTES ET BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2023 PORTANTS SUR LA PÉRIODE DU 01/01/23 AU 31/12/23

Comptes: Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23	Pour	187.275	97,91%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4.000	2,09%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	191.275	-	
	Abstention	46.275	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

17. COMPTES: APPROBATION DES COMPTES ET BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2024 PORTANTS SUR LA PÉRIODE DU 01/01/24 AU 31/12/24

Comptes: Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2024 portants sur la période du 01/01/24 au 31/12/24	Pour	182.000	97,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4.200	2,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	186.200	-	
	Abstention	51.350	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

18. DÉCHARGE AU SYNDIC

Décharge au Syndic	Pour	138.175	69,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	59.875	30,23%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	198.050	-	
	Abstention	39.500	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

19. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décharge au Conseil de Copropriété	Pour	150.425	90,06%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	16.600	9,94%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	167.025	-	
	Abstention	70.525	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

20. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Décharge au Commissaire aux comptes	Pour	174.350	88,68%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	22.250	11,32%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	196.600	-	
	Abstention	40.950	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

21. RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE DES SALLES DE BAINS.

Contexte

15 appartements sur 203 sont équipés de calorimètres individuels dans leurs salles de bain et se voient facturer individuellement cette consommation.

Les 188 autres appartements ne disposent pas de calorimètres dans leurs salles de bain et leurs consommations sont réparties dans les charges communes.

Base légale

Le principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution) s'applique également en droit de la copropriété : des copropriétaires se trouvant dans une situation comparable doivent être traités de manière identique quant à la répartition des charges, sauf justification objective.

La présence de calorimètres dans seulement 15 salles de bain sur 203, constitue une rupture d'égalité injustifiée.

Résolutions proposées

Il est proposé de:

- Supprimer les calorimètres individuels dans les salles de bains des appartements concernés ;

- Prendre en charge les frais de dépose par les charges communes.

En application à partir du 01/01/2025. (base du nouveau contrat Techem)

Répartition des consommations de chauffage des salles de bains.	Pour	150.300	77,97%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	42.475	22,03%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	192.775	-	
	Abstention	44.775	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

22. GESTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE: OBLIGATIONS LÉGALES - CERTIFICATEURS & AUDIT PEB (POUR INFORMATION)

La transition énergétique est la transformation profonde de nos systèmes de production et de consommation d'énergie, qui vise à passer d'un modèle basé sur les énergies fossiles (pétrole, charbon, gaz) et centralisé à un modèle plus durable, décarboné, et basé sur les énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse). L'objectif principal est de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le changement climatique, tout en assurant la sécurité d'approvisionnement et en favorisant l'efficacité énergétique c'est-à-dire réduire la consommation d'énergie grâce à des équipements plus performants. Ce dernier point est l'un des piliers de la transition énergétique.

23. OBLIGATIONS LÉGALES : CERTIFICATEUR & AUDIT PEB : EXPLICATIONS DE L'ENJEU ÉNERGÉTIQUE. STRATÉGIE DE RÉNOVATION -BUDGET ET FINANCEMENT DES TRAVAUX- ORDONNANCE DU PARLEMENT BRUXELLOIS DU 07/03/24. (ANNEXE 7). (POUR INFORMATION).

Information sur les obligations légales en terme de certification PEB.

24. OBLIGATIONS LÉGALES :DÉCISION QUANT À NOMMER LA SOCIÉTÉ EASY RENO AFIN D'EFFECTUER UN AUDIT PEB POUR UN MONTANT DE MAXIMUM 150€ TVAC PAR APPARTEMENT ET 140€ TVAC POUR LES STUDIOS.

L'assemblée générale valide la proposition de la société Easy Renov de procéder aux certificats PEB privatifs pour un montant de 140€ TVAC par studio/appartement 1ch et 150€ TVAC pour les appartements 2ch et plus.

Obligations légales :Décision quant à nommer la société Easy Reno afin d'effectuer un audit PEB pour un montant de maximum 150€ TVAC par appartement et 140€ TVAC pour les studios.	Pour	167.925	78,76%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	45.275	21,24%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	213.200	-	
	Abstention	24.350	-	
	Absent	168.950	-	

25. OBLIGATIONS LÉGALES: A PARTIR DU 01/01/25 POUR BRUXELLES, D'INSTALLER DES POINTS DE RECHARGES DESTINÉES AUX VOITURES ÉLECTRIQUES. CONTEXTUALISATION DES POINTS DE RECHARGES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUE EN BELGIQUE.

Contextualisation des points de recharges pour véhicules électrique en Belgique.

Le Syndic explique les enjeux de la législation régionalisée quant à l'installation des points de recharges pour véhicules électriques. Il recommande vivement aux copropriétaires de recourir aux services d'un expert qui réalisera une étude de faisabilité de A à Z en tenant compte notamment de tous les aspects de sécurité liés aux parties communes d'une part et de la puissance nécessaire pour l'ensemble des places de parkings d'autre part.

26. OBLIGATIONS LÉGALES :DÉCISION QUANT À PROCÉDER À UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'INSTALLATION DE POINTS DE RECHARGES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES. PAR LE FACILITATEUR DE LA RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE (GRATUIT) AVEC UN RACCORDEMENT SIBELGA

Obligations légales :Décision quant à procéder à une étude de faisabilité d'installation de points de recharges pour véhicules électriques. Par le facilitateur de la région de Bruxelles Capitale (gratuit) avec un raccordement Sibelga	Pour	157.875	77,29%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	46.375	22,71%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	204.250	-	
	Abstention	33.300	-	
	Absent	168.950	-	

Paraphe

27. OPTIMALISATION JURIDIQUE : MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (R.O.I.) DE LA COPROPRIÉTÉ (OBLIGATION LÉGALE ARTICLE 3.93 § 3). DÉCISION QUANT À VALIDER LES PÉNALITÉS DU NON-RESPECT DU ROI POUR UNE DURÉE D'UN AN. (ANNEXE 8).

Optimalisation juridique : Mise à jour du règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) de la copropriété (obligation légale article 3.93 § 3). Décision quant à valider les pénalités du non-respect du ROI pour une durée d'un an. (Annexe 8).	Pour	223.600	98,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4.075	1,79%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	227.675	-	
	Abstention	8.075	-	
	Absent	170.750	-	

DE SAER BAKALI MUEDEN - ZIAT.

Paraphe

28. OPTIMALISATION JURIDIQUE : DÉPENSES COURANTES (INFORMATION)

En-dessous de 5.000 €, le syndic peut engager les dépenses courantes d'entretien et de fonctionnement sans mise en concurrence préalable, dans le cadre de sa gestion ordinaire.

Le montant est revu à la baisse pour le petit bloc. (1.000€).

Le conseil de copropriété sera consulté.

Optimalisation juridique : Dépenses courantes (Information)	Pour	156.825	77,97%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	44.300	22,03%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	201.125	-	
	Abstention	32.625	-	
	Absent	172.750	-	

Paraphe

29. OPTIMALISATION JURIDIQUE : SEUIL NÉCESSITANT UNE MISE EN CONCURRENCE SIMPLE

Entre 5.000 € et 25.000 €, le syndic devra :

· Recueillir au minimum trois devis comparables

· Sans obligation d'établir un cahier des charges formel

. Le conseil de copropriété sera consulté.

. Le choix du fournisseur sera pris en accord avec le conseil de copropriété.

La décision ne concerne pas les travaux du petit bloc.

Optimalisation juridique : Seuil nécessitant une mise en concurrence simple	Pour	162.275	77,51%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	47.075	22,49%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	209.350	-	
	Abstention	24.400	-	
	Absent	172.750	-	

Paraphe

30. SEUIL NÉCESSITANT UN CAHIER DES CHARGES (ARTICLE 3.85 § 3 1°)

Au-delà de 25.000 €, le syndic devra :

- Élaborer un cahier des charges détaillé précisant les spécifications techniques, les délais d'exécution et les critères d'attribution
- Recueillir au minimum trois devis
- Soumettre son analyse comparative au Conseil de Copropriété avant attribution

Un cahier des charges est notamment requis pour :

- Les travaux de rénovation ou de réfection importantes (toiture, façades, ascenseurs, chaufferie, etc.)
- Les contrats pluriannuels de services (maintenance, entretien, gardiennage)
- Les travaux affectant la structure ou la sécurité de l'immeuble
- Les installations techniques complexes

Ces dispositions seront intégrées au Règlement d'Ordre Intérieur.

La décision ne concerne pas les travaux du petit bloc.

Seuil nécessitant un cahier des charges (Article 3.85 § 3 1°)	Pour	146.450	94,16%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	9.075	5,84%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	155.525	-	
	Abstention	78.225	-	
	Absent	172.750	-	

Paraphe

31. OPTIMALISATION JURIDIQUE : DÉCISION QUANT À MODIFIER LA PÉRIODE (LA QUINZAINE ANNUELLE) DE TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. REPRISE DANS LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ARTICLE 3.85 § 3 3°)

La période retenue est la seconde quinzaine du mois de Juin.

Optimalisation juridique : Décision quant à modifier la période (la quinzaine annuelle) de tenue de l'assemblée Générale. reprise dans le règlement d'ordre intérieur (article 3.85 § 3 3°)	Pour	165.375	83,40%	Majorité des 4/5 (80%)
	Contre	32.925	16,60%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	198.300	-	
	Abstention	35.450	-	
	Absent	172.750	-	

Paraphe

32. TRAVAUX COPROPRIÉTÉ: SÉCURISATION DES ABORDS DE LA RÉSIDENCE. DÉCISION À PRENDRE QUAND À MANDATER UN ARCHITECTE AFIN DE PROCÉDER À L'INTRODUCTION D'UN PERMIS D'URBANISME. RAPPORT DE MR EL TAKNY ET DEVIS ALL ACCESS (ANNEXE 9 -10)

Travaux Copropriété: Sécurisation des abords de la résidence. Décision à prendre quand à mandater un architecte afin de procéder à l'introduction d'un permis d'urbanisme. Rapport de Mr El Takny et devis All Access (Annexe 9 -10)	Pour	9.750	4,72%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	196.825	95,28%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	206.575	-	
	Abstention	27.175	-	
	Absent	172.750	-	

Paraphe

33. TRAVAUX COPROPRIÉTÉ: SÉCURISATION INCENDIE. DÉCISION À PRENDRE QUAND À INSTALLER UNE CENTRALE INCENDIE DANS LA COPROPRIÉTÉ AFIN DE RESPECTER LES INSTRUCTIONS DU SIAMU. (ANNEXE 11)- CE POINT SERA DISCUTÉ LORS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ULTÉRIEURE

Travaux Copropriété: Sécurisation Incendie. Décision à prendre quand à installer une centrale incendie dans la copropriété afin de respecter les instructions du SIAMU. (Annexe 11)	Pour	42.750	27,29%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	113.875	72,71%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	156.625	-	
	Abstention	77.125	-	
	Absent	172.750	-	

34. TRAVAUX COPROPRIÉTÉ : DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX PAR LE FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL

Ce point n'est pas d'actualité.

Paraphe

35. TRAVAUX COPROPRIÉTÉ : MISE EN CONFORMITÉ INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (ANNEXE 12)

Travaux Copropriété : Mise en conformité installations électriques (Annexe 12)	Pour	189.350	89,32%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	22.650	10,68%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	212.000	-	
	Abstention	21.750	-	
	Absent	172.750	-	

36. TRAVAUX COPROPRIÉTÉ : VÉRIFIER LES ÉQUIPEMENTS DE PARLOPHONIE INDIVIDUELS.

Les platines des halls d'entrées ont été vérifiées part l'électricien de la copropriété (Monsieur Piret). Ce dernier confirme qu'elles ne présentent pas de problèmes. Il y a lieu de vérifier les parlophones privatifs afin qu'ils soient compatibles avec le système commun.

Paraphe

37. TRAVAUX GRAND BLOC: REMISE EN ÉTAT DES HALLS D'ENTRÉE

Utilisation de l'indemnité de la compagnie d'assurance concernant le sinistre vandalisme du hall d'entrée 84 pour une remise en peinture de l'intégralité du hall du grand bloc.

Travaux Grand Bloc: Remise en état des halls d'entrée	Pour	199.150	97,08%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	6.000	2,92%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	205.150	-	
	Abstention	5.800	-	
	Absent	162.200	-	

Paraphe

38. TRAVAUX GRAND BLOC: DÉCISION À PRENDRE POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE TOITURE PENTHOUSE ET PRINCIPALE POUR LE GRAND BLOC.

Travaux Grand Bloc: Décision à prendre pour la réalisation des travaux de toiture penthouse et principale pour le Grand Bloc.	Pour	155.450	84,37%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	28.800	15,63%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	184.250	-	
	Abstention	26.700	-	
	Absent	162.200	-	

Paraphe

39. TRAVAUX GRAND BLOC: DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE COTTENIER & PARTNERS EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TOITURES DU GRAND BLOC.

Travaux Grand Bloc: Décision quant à nommer un bureau d'architecte en vue d' établir un cahier des charges, métré, comparatif des devis en vue de la rénovation des toitures du Grand Bloc.	A. Cottenier & Partners	128.250	60,80%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Medori	82.700	39,20%	La majorité a été obtenue

Paraphe

40. TRAVAUX GRAND BLOC: DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE MEDORI EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TOITURES DU GRAND BLOC.

Travaux Grand Bloc: Décision quant à nommer un bureau d'architecte en vue d' établir un cahier des charges, métré, comparatif des devis en vue de la rénovation des toitures du Grand Bloc.	A. Cottenier & Partners	128.250	60,80%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Medori	82.700	39,20%	La majorité a été obtenue

ABSTENTION

41. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION À PRENDRE POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE TOITURE PENTHOUSE ET PRINCIPALE POUR LE PETIT BLOC

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

42. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE COTTENIER & PARTNERS EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TOITURES DU PETIT BLOC.

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

43. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE MEDORI EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TOITURES DU PETIT BLOC

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

44. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION À PRENDRE POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES TERRASSES DU PETIT BLOC

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

Paraphe

45. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE COTTENIER & PARTNERS EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TERRASSES DU PETIT BLOC.

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

46. TRAVAUX PETIT BLOC : DÉCISION QUANT À NOMMER LE BUREAU D'ARCHITECTE MEDORI EN VUE D' ÉTABLIR UN CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS EN VUE DE LA RÉNOVATION DES TERRASSES DU PETIT BLOC.

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale

47. TRAVAUX FUTURS : PROJECTION SUR LES TRAVAUX À VENIR DU VENDÔME

Le syndic présente aux copropriétaires les prochains travaux à prévoir en ce qui concerne l'esplanade, la sécurisation de l'immeuble et la sécurité incendie.

48. FINANCES : PRÉSENTATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2026 (ARTICLE 3.89 § 5 16°) PORTANT SUR LES CHARGES ORDINAIRES (880.000€) (ANNEXE 13)

Finances : Présentation du budget prévisionnel 2026 (article 3.89 § 5 16°) portant sur les charges ordinaires et extraordinaires (880.000€) (Annexe 13)	Pour	149.425	97,65%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3.600	2,35%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	153.025	-	
	Abstention	62.325	-	
	Absent	191.150	-	

Paraphe

49. FINANCES : PASSAGE À LA MENSUALISATION DES CHARGES.

Finances : Passage à la mensualisation des charges.	Pour	144.500	89,06%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	17.750	10,94%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	162.250	-	
	Abstention	53.100	-	
	Absent	191.150	-	

50. FINANCES : DÉCISION QUANT À APPELER UNE COTISATION MENSUELLE AUX APPELS DE CHARGES DE 73.333€.

Ce point n'est pas soumis au vote.

Paraphe

51. FINANCES : DÉCISION QUANT À APPELER UNE COTISATION MENSUELLE AU FONDS DE RÉSERVE DE 8.333€.

Finances : Décision quant à appeler une cotisation mensuelle au fonds de réserve de 8.333€.	Pour	158.450	96,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5.600	3,41%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	164.050	-	
	Abstention	51.300	-	
	Absent	191.150	-	

52. POINTS COPROPRIÉTAIRES : REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE.

Ce point à déjà été discuté précédemment.

Paraphe

53. POINTS COPROPRIÉTAIRES : MONSIEUR MUAMBA : DANS LE BUT DE RECEVOIR EN COHABITATION UN OU DEUX HÔTES AIRBNB (HÉBERGEMENT TOURISTIQUE), JE DEMANDE UN ACCORD ÉCRIT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Points Copropriétaires : Monsieur Muamba : Dans le but de recevoir en cohabitation un ou deux hôtes Airbnb (hébergement touristique), je demande un accord écrit de l'Assemblée générale.	Pour	30.925	22,79%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	104.750	77,21%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	135.675	-	
	Abstention	79.675	-	
	Absent	191.150	-	

Paraphe

54. POINTS COPROPRIÉTAIRES :POINT DEMANDÉ PAR MME BORCILA : « JE VOUDRAIS METTRE CE SUJET À L'ORDRE DU JOUR DE L'AG EN SPÉCIFIANT QUE TOUS LES FRAIS POUR DÉMOLIR UNE PARTIE DE CE BLOC DE BÉTON SERONT À MON COMPTE. CE SUJET EST UNE URGENCE CAR EN BLOQUANT MON

Points Copropriétaires :Point demandé par Mme Borcila : « Je voudrais mettre ce sujet à l'ordre du jour de l'AG en spécifiant que tous les frais pour démolir une partie de ce bloc de béton seront à mon compte. Ce sujet est une urgence car en bloquant mon parking	Pour	144.025	93,71%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	9.675	6,29%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	153.700	-	
	Abstention	61.650	-	
	Absent	191.150	-	

55. POINTS COPROPRIÉTAIRES : INSTALLATION CONTENEUR POUR VIDER CAVES.

Le copropriétaire ayant demandé ce point n'étant pas présent; la décision est reportée à une prochaine AG

Paraphe

56. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MADAME JUNGERTH

Election des Membres du Conseil de Copropriété : Madame Jungerth	Pour	176.050	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	176.050	-	
	Abstention	39.300	-	
	Absent	191.150	-	

57. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR COLLARD

Election des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Collard	Pour	153.300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	153.300	-	
	Abstention	62.050	-	
	Absent	191.150	-	

Paraphe

58. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR FESTRE

Election des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Festre	Pour	137.550	76,36%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	42.575	23,64%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	180.125	-	
	Abstention	35.225	-	
	Absent	191.150	-	

59. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MADAME / MONSIEUR

Ce point n'est pas à l'ordre du jour.

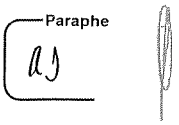
60. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MADAME / MONSIEUR

Ce point n'est pas à l'ordre du jour.

61. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MADAME / MONSIEUR

Ce point n'est pas à l'ordre du jour.

Paraphe



62. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Election du Commissaire aux comptes	Pour	169.525	98,95%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1.800	1,05%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	171.325	-	
	Abstention	44.025	-	
	Absent	191.150	-	

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, Ann DE SAER, BAKALI MUEDEN - ZIAT,

Paraphe

63. RECONDUCTION DU MANDAT DE SYNDIC OP BRUXELLES (BCE N° 0841.885.269).

Reconduction du mandat de Syndic OP Bruxelles (BCE n° 0841.885.269).	Pour	138.900	71,45%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	55.500	28,55%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	194.400	-	
	Abstention	20.950	-	

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h43.

S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/06/2026 À 17:30

ACP Vendôme (BE0822.885.246)
Avenue Jean Dubrucq, 86 /bte 110
Molenbeek-Saint-Jean 1080

Lieu de l'assemblée : Bowling Stones,
Salle Pax
Chaussée de Bruxelles 397
Wemmel 1780

Procès-verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

79 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 209, représentant 155 825 quotités sur 406 500, ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Le **23/06/2026 à 17h30**, 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. Le quorum n'étant pas atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours.

L'assemblée n'est pas valablement constituée car elle ne respecte pas la disposition légale (C.C. Art. 3.87 §5) à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou la présence d'au moins 75% des quotités.

Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée à **18h30**.

La seconde Assemblée Générale se tiendra le **01/09/2026 à 17h30 au Bowling Stones, Salle Pax, Chaussée de Bruxelles 397, à 1780 Wemmel,** avec le même ordre du jour. Le présent procès-verbal de carence tient lieu de convocation à la seconde Assemblée Générale.

Merci d'arriver entre 17h30 et 18h00.

S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/09/2026 À 17:30

0106 - ACP VENDOME (BE0822.885.246)
AVENUE JEAN DUBRUCQ, 86 /BTE 110
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Lieu de l'assemblée : Bowling Stones
Chaussée de Bruxelles, 397
1780 Wemmel

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Copropriétaires présents	38	sur 209	98550
Copropriétaires représentés	32	sur 209	62750
Copropriétaires absents	139	sur 209	245200
Totaux	209	sur 209	406500
AG valide en participants	70		
AG valide en quotités	161300		

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. (POUR INFORMATION)

Le syndic, Office des Propriétaires Bruxelles, est représenté par Madame Gillis, Monsieur Yalcin et Monsieur Mairesse.

Septante (70) copropriétaires sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum n'ayant pas été atteint lors de la première séance de l'Assemblée Générale du 23 juin 2026, les conditions de quorum ne sont plus applicables lors de la présente séance.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

L'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean, représentée par Monsieur Naciri, est nommé Présidente de séance.

Clé de répartition	General			
Nomination du Président de Séance	Pour	157300	98,87%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1800	1,13%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	159100	-	
	Abstention	2200	-	
	Absent	245200	-	

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Le syndic est proposé pour être Secrétaire de séance.

Clé de répartition	General			
Nomination du Secrétaire de Séance.	Pour	161300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	161300	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	245200	-	

4. NOMINATION DES SCRUTATEURS.

Aucun copropriétaire ne se porte volontaire pour exercer la fonction de scrutateur. Il est dès lors proposé de ne pas désigner de scrutateur pour la présente Assemblée Générale.

Clé de répartition	General			
Nomination des Scrutateurs.	Pour	161300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	161300	-	
	Abstention	0	-	Pas de scrutateur
	Absent	245200	-	

ABSTENTION

5. RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC. (POUR INFORMATION)

Madame Jungerth, Membre du Conseil de copropriété, prend la parole afin de présenter les grandes orientations des Membres du Conseil concernant la copropriété.

Elle souligne le travail important réalisé au cours de l'année écoulée et félicite l'ensemble des intervenants pour les efforts consacrés au suivi des différents dossiers de la copropriété.

Madame Jungerth rappelle que la refonte du Règlement de Copropriété constitue un point majeur de la présente Assemblée Générale. Elle souligne qu'un investissement conséquent en temps et en énergie a été consacré à la mise en ordre et à l'actualisation de cet acte sous seing privé, dans un objectif de clarification des règles communes et de promotion d'un véritable esprit de vivre ensemble au sein de la copropriété.

Madame Gillis rappelle ensuite les différents organes de la copropriété, à savoir :

- l'Assemblée Générale ;
- le Conseil de copropriété ;
- le Commissaire aux comptes ;
- le syndic.

Monsieur Mairesse prend ensuite la parole afin de présenter le rapport du syndic. Celui-ci reprend les principaux axes de travail de la copropriété, rappelle les missions générales du syndic ainsi que les différents dossiers spécifiques faisant actuellement l'objet d'un suivi attentif.

Le support PowerPoint présenté lors de l'Assemblée Générale sera annexé au présent procès-verbal afin de permettre à l'ensemble des copropriétaires de prendre connaissance des différents éléments abordés au cours de la présentation.

6. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES : REVUE DES CONTRATS EN COURS. DÉTAILS DES CONTRATS DISPONIBLES SUR LA PLATEFORME INFORMATIQUE OU SUR DEMANDE AU SYNDIC. (POUR INFORMATION)

Le syndic précise que les différents contrats et prestations feront l'objet d'une mise en concurrence et seront, le cas échéant, soumis aux Membres du Conseil de copropriété afin d'identifier d'éventuelles possibilités de réduction des charges.

Ce point n'est pas soumis au vote, aucun copropriétaire ne souhaitant remettre en cause les fournisseurs actuellement en place.

Le syndic invite ensuite Monsieur Smets, représentant de BlocSecure, à prendre la parole afin de présenter la situation en matière de sécurité au sein de la copropriété ainsi que l'état actuel de l'installation de vidéosurveillance.

La présentation réalisée par Monsieur Smets sera annexée au présent procès-verbal afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance des éléments présentés lors de l'Assemblée Générale.

7. DÉCISION ÉVENTUELLE QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS.

Monsieur Kikis – Madame Thomai, copropriétaires, rejoignent l'Assemblée Générale. Leurs voix seront prises en considération à compter du présent point.

Il est proposé de poursuivre avec les fournisseurs actuels, tout en procédant à une mise en concurrence au cours des prochains mois afin d'optimiser les coûts.

Dans l'éventualité où le remplacement de certains fournisseurs s'avérerait nécessaire au cours de l'exercice, le Conseil de Copropriété reçoit mandat pour sélectionner et désigner le nouveau fournisseur, dans le respect des besoins de la copropriété et des conditions financières proposées.

Clé de répartition	General			
Décision éventuelle quant à changer de fournisseurs	Pour	163100	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée *Pas de nouveaux fournisseur*
	Voix exprimées	163100	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	243400	-	

8. DOSSIERS CONTENTIEUX : RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX PORTANT SUR LE RECOUVREMENT DES CHARGES DUES À L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES. (POUR INFORMATION) (INVITÉ MAÎTRE FALLAH)

Maître Alexandra Fallah, collaboratrice de Maître Donck, a repris le suivi des dossiers précédemment confiés à Me M'Poyo et expose à l'Assemblée la procédure suivie en matière de recouvrement des charges impayées.

Après les rappels adressés par le syndic, les dossiers qui ne sont pas régularisés sont transmis à l'avocat. Une mise en demeure est alors adressée au copropriétaire concerné. En l'absence de paiement ou d'un plan de paiement raisonnable, le dossier est porté devant le Juge de paix.

Depuis la reprise des dossiers, 13 mises en demeure ont été adressées. Quelques copropriétaires ont sollicité un plan de paiement. Deux propositions ont été refusées, celles-ci ne permettant pas d'apurer la dette dans un délai raisonnable. Un copropriétaire a, quant à lui, intégralement apuré sa dette.

Lorsqu'un plan de paiement est accordé, le copropriétaire doit non seulement respecter les échéances convenues pour apurer son arriéré, mais également continuer à payer les nouvelles charges à leur échéance. En cas de non-respect de ces conditions, le recouvrement est poursuivi.

À ce jour, 7 dossiers ont ainsi été transmis à l'huissier de justice en vue d'une citation devant le Juge de paix.

9. DOSSIERS CONTENTIEUX : RAPPORT SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES INITIÉES PAR L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES OU REÇUES CONTRE ELLE ET TOUJOURS EN COURS. (POUR INFORMATION) (INVITÉ MAÎTRE FALLAH)

Maître Fallah fait le point sur les procédures judiciaires et les mesures d'exécution en cours et présente à l'Assemblée les résultats obtenus ainsi que l'état d'avancement des différents dossiers.

3 jugements de condamnation ont été obtenus, dont 2 en mars 2026, portant sur un montant total d'environ 30.000 EUR en principal. Ces montants ont été intégralement payés.

Au cours de l'année écoulée, 2 appartements ont également été vendus, permettant à l'ACP de récupérer près de 60.000 EUR d'arriérés.

À ce jour, 7 procédures de saisie-exécution immobilière ont été engagées à l'encontre de copropriétaires débiteurs.

Dans 4 de ces dossiers, un notaire a été désigné en vue de la vente publique. 1 appartement a déjà été vendu publiquement pour un montant de 170.000 EUR, l'ACP devant récupérer environ 40.000 EUR. Dans les 3 autres dossiers, les notaires désignés poursuivent les formalités nécessaires à la vente.

D'autres procédures de saisie ont été suspendues, notamment à la suite d'un paiement partiel ou en raison de recours introduits par les copropriétaires concernés, dont certains peuvent apparaître comme dilatoires et avoir pour effet de retarder la procédure.

Enfin, l'ensemble des dossiers contentieux actuellement suivis représente plus de 350.000 EUR en principal, auxquels s'ajoutent les intérêts et les frais de justice.

10. COMPTES : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. (POUR INFORMATION) (ANNEXE 1)

Le Commissaire aux comptes propose à l'Assemblée Générale, dans le cadre de son rapport, d'approuver les comptes.

Cette proposition est formulée sous réserve des clarifications à apporter concernant les différents points soulevés par Madame De Mol au sujet du rapport du Commissaire aux comptes.

11. COMPTES : APPROBATION DES COMPTES ET BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2025 PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025. (ANNEXE 2)

Les comptes sont approuvés par l'Assemblée Générale.

Clé de répartition	General			
Comptes : Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2025 portant sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. (Annexe 2)	Pour	113550	98,44%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1800	1,56%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	115350	-	
	Abstention	47750	-	
	Absent	243400	-	

... BAUOT Leon, BAKALI

12. COMPTES : BUDGET PRÉVISIONNEL 2027. (ANNEXE 3)

Madame Monguya rejoint l'Assemblée Générale. Sa voix sera prise en considération à compter du présent point.

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2027 a été transmis aux copropriétaires avec la convocation et est présenté lors de la présente Assemblée Générale.

Clé de répartition	General			
Comptes : Budget prévisionnel 2027. (Annexe 3)	Pour	119700	96,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4000	3,23%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	123700	-	
	Abstention	41675	-	
	Absent	243400	-	

13. COMPTES : EXPLICATION DES MENSUALITÉS DE CHARGES. (POUR INFORMATION) (ANNEXE 4)

Ce point est présenté à l'Assemblée Générale sur la base de l'annexe 4, laquelle a été transmise aux copropriétaires en même temps que la convocation.

14. GRAND BLOC : PRÉSENTATION DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES TERRASSES. (POUR INFORMATION) (INVITÉ MONSIEUR COTTENIER)

Monsieur Cottenier informe l'Assemblée Générale que les travaux sont terminés et que la réception provisoire des travaux relatifs aux terrasses a bien été effectuée.

Monsieur Cottenier rappelle l'importance de signaler au syndic, dans les meilleurs délais, toute malfaçon ou tout problème constaté en lien avec les travaux réalisés par City-Façades.

Compte tenu de la réception provisoire déjà effectuée, les éventuelles remarques doivent impérativement être communiquées au Syndic au plus tard pour la fin du mois de septembre, afin de permettre leur transmission et leur suivi auprès de l'entreprise.

15. GRAND BLOC : DÉCISION DU PRINCIPE D'UNE MÉDIATION VOLONTAIRE AVEC CITY-FAÇADE PAR L'ENTREMISE DE MAÎTRE LISSENKO. DÉCISION QUANT À DONNER MANDANT AUX MEMBRES DU CONSEIL POUR ÉVALUER LES CONDITIONS ET LES INTÉRÊTS DE LA COPROPRIÉTÉ.

Dans le cadre de l'exécution du chantier par City-Façade de nombreux griefs sont encore retenus notamment les jours de retard comptabilisés 1250 € par jour.

L'Assemblée Générale décide dans un premier temps de tenter une médiation afin d'éviter les lenteurs de la justice et les frais judiciaires.

À défaut d'un retour positif la copropriété envisagera la poursuite judiciaire du dossier.

L'Assemblée Générale a été informée qu'une des manières de mettre City-Façade à la table des négociations était peut-être d'entreprendre une procédure en justice dont le sort dépendra du résultat de la médiation éventuelle.

Afin de mener à bien l'une et l'autre, l'Assemblée Générale mandate Maître Lissenko dans le cadre de cette mission.

Ce point est soumis au vote à main levée en raison d'un problème technique rencontré lors du vote électronique. L'ensemble des copropriétaires de la copropriété est appelé à participer au vote sur ce point.

Pour : 107425.
Contre : 7200 : BRANTEGEM Matthias, DE MAEYER Rudy, MOONENS Maarten, VANSTEENWEGEN Fréderique.
Abstention : 48950.
Absent : 243200.

16. GRAND BLOC : PRÉSENTATION DU PROJET DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE LA TOITURE. (POUR INFORMATION) (INVITÉ MONSIEUR COTTENIER)

Monsieur Cottenier, architecte chargé de la rénovation de la toiture du Grand Bloc, informe l'assemblée de l'état d'avancement du dossier de rénovation des toitures penthouse et supérieure. Le bureau d'architecture Cottenier & Partners a finalisé le dossier technique et le cahier des charges, dont le programme prévoit notamment le décapage complet des étanchéités existantes (dont le vieillissement généralisé a été constaté lors de l'auscultation visuelle), la pose d'un nouveau complexe d'isolation et d'étanchéité (pare-vapeur, isolant Foamglas/Rhinoxx, membrane bitumineuse bicouche), diverses réparations en béton armé, ainsi que le remplacement des éléments accessoires tels que les avaloirs, garde-corps et ligne de vie.

Un appel d'offres a été lancé et trois entreprises ont remis une offre, à savoir AVM Construct, Derde Construct et Vimar, pour des montants respectifs de 758.539 €, 848.259 € et 837.933 € HTVA pour le programme de base, et de 813.693 €, 911.008 € et 907.831 € HTVA en incluant les options envisagées (ligne de vie, coupoles de désenfumage, traitement des parements et linteaux de la façade penthouse).

Une Assemblée Générale Extraordinaire pourra éventuellement être organisée dès que l'ensemble des offres relatives aux travaux de toiture ainsi que les différentes propositions de financement auront été réceptionnées.

17. GRAND BLOC : DÉCISION QUANT À L'IMPLANTATION D'UNE ANTENNE DIGI SUR LA TOITURE DU GRAND BLOC. (ANNEXE 5)

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la société DIGI a pris contact avec la copropriété afin de proposer l'implantation d'une antenne de télécommunication sur la toiture du Grand Bloc.

Dans le cadre des négociations, DIGI avait initialement proposé une redevance de 5.000 € par an pour l'occupation de la toiture. À la suite des discussions menées par le syndic, une proposition de 12.000 € par an a finalement été obtenue.

Ce montant sera mis dans le fonds de réserve du Grand Bloc en cas de validation.

Plusieurs copropriétaires interviennent afin d'échanger sur les éventuels risques liés à l'exposition aux ondes électromagnétiques et sur les conséquences potentielles de l'implantation d'une telle antenne au sein de la copropriété. Des discussions ont également lieu concernant l'opportunité et les conditions de cette implantation.

Monsieur Smets intervient également et propose de partager son analyse, disposant de connaissances dans le domaine des antennes-relais.

Clé de répartition	Bloc I			
Grand Bloc : Décision quant à l'implantation d'une antenne DIGI sur la toiture du Grand Bloc. (Annexe 5)	Pour	88850	77,97%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	25100	22,03%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	113950	-	
	Abstention	27600	-	
	Absent	231600	-	

18. GRAND BLOC : DÉCISION DE SUPPRIMER LES CHEMINÉES EN TOITURE AINSI QUE DE CONDAMNER L'ENSEMBLE DES CONDUITS DE CHEMINÉE ET DE METTRE FIN À TOUTE UTILISATION PRIVATIVE DE CEUX-CI.

Monsieur Cottenier présente les différents éléments et points de vue relatifs à l'utilisation des cheminées privatives.

Le point ayant été rejeté par l'Assemblée Générale, le syndic confirme que les cheminées privatives ne pourront plus être utilisées. Cette disposition sera intégrée au Règlement d'ordre intérieur (ROI), lequel sera communiqué à l'ensemble des copropriétaires.

Afin de permettre aux occupants de prendre connaissance de cette nouvelle disposition et de s'y conformer, une campagne de sensibilisation sera mise en place durant plusieurs mois afin d'encourager les copropriétaires et occupants à ne plus utiliser les cheminées privatives.

Clé de répartition	Bloc I			
Grand Bloc : Décision de supprimer les cheminées en toiture ainsi que de condamner l'ensemble des conduits de cheminée et de mettre fin à toute utilisation privative de ceux-ci.	Pour	14000	11,93%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	103350	88,07%	
	Voix exprimées	117350	-	
	Abstention	22400	-	
	Absent	233400	-	
POUR	BEN CHEIKH Amine, BEN DAHMAN Karim, GRAULUS - VAN DOORSSELAERE Nico et Bep, LAUWERS Gilles, MAZZEO Arturo, MONGUYA BATUTI Jeanne-Marie, MOONENS Maarten			

19. GRAND BLOC : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL POUR LE CHOIX DU BUREAU D'ÉTUDE POUR LA SUPPRESSION DES CHEMINÉES EN TOITURE POUR UN MONTANT DE 3.000 € HTVA FINANCÉ VIA LE COMPTE COURANT.

Ce point n'est pas soumis au vote, les copropriétaires du Grand Bloc ne souhaitant pas procéder à la suppression des cheminées.

20. GRAND BLOC : MISE EN CONFORMITÉ DES ASCENSEURS SELON LE RAPPORT SECT, SUR BASE DU DEVIS OTIS DE 32.035,69 € TVAC FINANCÉ VIA LES CHARGES COURANTES. (ANNEXE 6)

Le syndic fait référence au rapport du SECT (service externe pour les contrôles techniques) et explique que le devis de la société OTIS, annexé à la convocation, fait suite aux observations et demandes formulées dans le cadre de ce contrôle.

Le syndic précise que le contrôle SECT de la copropriété est réalisé par la société ATK au sein de la Résidence Vendôme.

Clé de répartition	Bloc I			
Grand Bloc : Mise en conformité des ascenseurs selon le rapport SECT, sur base du devis OTIS de 32.035,69 € TVAC financé via les charges courantes. (Annexe 6)	Pour	119950	93,75%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	Nihil	Nihil	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	127950	-	
	Abstention	13600	-	
	Absent	231600	-	

21. PETIT BLOC : DÉCISION QUANT À VOTER LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE LA TOITURE DU PETIT BLOC. (ANNEXE 6)

Le syndic rappelle l'importance des travaux à réaliser, en faisant référence au rapport établi par Monsieur Samper.

Madame De Mol demande que la problématique liée à la mauvaise ventilation du local des moteurs d'ascenseurs soit abordée avec l'architecte en charge du projet de rénovation.

Ce point est soumis au vote à main levée en raison d'un problème technique rencontré lors du vote électronique. Seuls les copropriétaires du Bloc II ainsi que les propriétaires des emplacements de parking sont habilités à prendre part au vote.

Pour : 23825.
Contre : 0.
Absent : 9525.

22. PETIT BLOC : DÉSIGNATION D'UN BUREAU D'ÉTUDES POUR LA RÉNOVATION DE LA TOITURE DU PETIT BLOC. (ANNEXE 7) (ANNEXE 8) (ANNEXE 9)

Madame De Mol informe les propriétaires des garages que les trois offres ont été examinés avant l'AG au sein du Petit Bloc et que les propriétaires du Petit Bloc ont retenu l'offre du bureau ART'S ARCHITECTS pour assurer la mission dans le cadre des travaux toitures.

Ce point est soumis au vote à main levée en raison d'un problème technique rencontré lors du vote électronique. Seuls les copropriétaires du Bloc II ainsi que les propriétaires des emplacements de parking sont habilités à prendre part au vote.

Pour : 23825.
Contre : 0.
Absent : 9525.

La société ART'S ARCHITECTS a été retenue avec 100 % des votes exprimés.

23. PETIT BLOC : MISE EN CONFORMITÉ DES ASCENSEURS SELON LE RAPPORT SECT, SUR BASE DU DEVIS OTIS DE 10.426,33 € TVAC FINANCÉ VIA LES CHARGES COURANTES. (ANNEXE 10)

Le syndic fait référence au rapport du SECT (service externe pour les contrôles techniques) et explique que le devis de la société OTIS, annexé à la convocation, fait suite aux observations et demandes formulées dans le cadre de ce contrôle.

Madame De Mol relève plusieurs points d'attention concernant le devis d'OTIS, notamment à la suite de l'intervention réalisée pour la réparation de l'ascenseur.

Ces différents points devront impérativement être clarifiés avec la société OTIS avant que le syndic ne donne son aval définitif au devis.

Clé de répartition	Bloc II			
Petit Bloc : Mise en conformité des ascenseurs selon le rapport SECT, sur base du devis OTIS de 10.426,33 € TVAC financé via les charges courantes. (Annexe 10)	Pour	20850	100,00%	Majorité des 2/3 (66,67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20850	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	6000	-	

24. GÉNÉRAL : DÉCISION QUANT À RÉALISER UNE PRÉ-ÉTUDE DE LA GLOBALITÉ DU VENDÔME POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 15.000 € HTVA FINANCÉ VIA LES CHARGES COURANTES.

Le syndic souligne, au regard de la situation actuelle de la Résidence Vendome, l'importance d'adopter une démarche préventive afin d'anticiper les problématiques et les investissements nécessaires, plutôt que d'attendre l'apparition de situations d'urgence.

Dans cette optique, le syndic présente le principe d'une pré-étude, destinée à établir une vision globale des besoins de la copropriété et à déterminer les projets prioritaires.

Cette pré-étude permettra notamment :

- d'évaluer la faisabilité technique et financière des différents projets ;
- d'identifier les risques, contraintes et éventuelles alternatives ;
- d'estimer les budgets nécessaires ;
- de définir les priorités et d'établir, le cas échéant, un plan pluriannuel d'investissement permettant d'étaler les dépenses sur plusieurs années.

La pré-étude donnera lieu à un rapport d'aide à la décision reprenant les principales analyses, les solutions envisageables ainsi qu'une recommandation sur les suites à donner aux différents projets.

Clé de répartition	General			
Général : Décision quant à réaliser une pré-étude de la globalité du Vendôme pour un montant maximum de 15.000 € HTVA financé via les charges courantes.	Pour	124350	94,08%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7825	5,92%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	132175	-	
	Abstention	31400	-	
	Absent	242925	-	

25. GÉNÉRAL : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL POUR CHOISIR L'ARCHITECTE EN CHARGE DE RÉALISER LA PRÉ-ÉTUDE.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété afin d'évaluer les différentes offres et de retenir le devis le plus adapté aux besoins de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Général : Décision quant à donner mandat aux Membres du Conseil pour choisir l'architecte en charge de réaliser la pré-étude.	Pour	110075	91,71%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	9950	8,29%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	120025	-	
	Abstention	43550	-	
	Absent	242925	-	

26. GÉNÉRAL : DÉCISION QUANT À RÉALISER LA MISE EN CONFORMITÉ DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT DES PARKINGS, POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 15.000 € HTVA FINANCÉ LES CHARGES COURANTES. (ANNEXE 11)

Le syndic rappelle que l'obtention et le maintien du permis d'environnement sont essentiels afin de permettre aux copropriétaires et occupants de continuer à utiliser les parkings.

Le syndic précise que le montant de 15.000 € a été volontairement estimé avec une marge de sécurité suffisante afin de disposer des moyens nécessaires pour réaliser les éventuels travaux requis, tels qu'identifiés dans le rapport annexé à la convocation.

Clé de répartition	General			
Général : Décision quant à réaliser la mise en conformité du permis d'environnement des parkings, pour un montant maximum de 15.000 € HTVA financé les charges courantes. (Annexe 11)	Pour	158100	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	158100	-	
	Abstention	5475	-	
	Absent	242925	-	

27. GÉNÉRAL : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL POUR CHOISIR LES DIFFÉRENTS INTERVENANTS POUR LA MISE EN CONFORMITÉ DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT DES PARKINGS.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété afin d'évaluer les différentes offres et de retenir le devis le plus adapté aux besoins de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Général : Décision quant à donner mandat aux Membres du Conseil pour choisir les différents intervenants pour la mise en conformité du permis d'environnement des parkings.	Pour	122900	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	122900	-	
	Abstention	40675	-	
	Absent	242925	-	

ALI

POUR

IOS
,
O

CONTRE

ro,

ABSTENTIC

KA

28. GÉNÉRAL : DÉCISION QUANT À L'ADOPTION DU NOUVEAU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI). (ANNEXE 12) (ANNEXE 13)

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale ce qu'est le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). Celui-ci constitue un document reprenant les règles de vie et de fonctionnement applicables au sein de la copropriété, notamment en ce qui concerne l'usage des parties communes, les obligations des occupants et les règles destinées à favoriser la bonne cohabitation au sein de la résidence.

Monsieur Mairesse précise que le ROI a été élaboré sur la base des règles générales déjà établies au sein de la copropriété et a fait l'objet d'une importante mise à jour afin de tenir compte des dispositions légales applicables et des évolutions réglementaires.

Il rappelle que ce document, devenu ancien, nécessitait une actualisation afin de clarifier les règles communes et de renforcer un véritable esprit de vivre ensemble au sein de la copropriété.

Monsieur Mairesse tient à remercier personnellement le groupe de travail, composé principalement de Madame Jungerth et de Madame De Mol, pour le travail considérable réalisé ainsi que pour le temps et l'investissement consacrés à cette refonte.

L'Assemblée Générale salue et applaudit le travail accompli et remercie chaleureusement Madame Jungerth et Madame De Mol pour leur implication et leur investissement en faveur du bien-être et de la bonne gestion de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Général : Décision quant à l'adoption du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). (Annexe 12) (Annexe 13).	Pour	161775	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	161775	-	
	Abstention	1800	-	
	Absent	242925	-	

29. POINT INSCRIT À LA DEMANDE DE MADAME VANSTEENWEGEN.

"Planter un nouvel arbre là où l'autre est tombé à Noël et qui n'a pas été remplacé. Donc dans le gazon. Je peux me charger de l'achat (et me faire rembourser) de le planter et de l'arroser au début. Préférence personnelle pour un magnolia, ça coûte +- 40 à 80 euros. La meilleure période pour planter est le printemps, mais je dois le demander maintenant vu qu'il y a 1 AG / an."

L'Assemblée Générale remercie Madame Vansteenwegen pour cette réflexion et cette initiative visant à valoriser et embellir le jardin de la copropriété.

Dans l'hypothèse où le montant devrait être avancé par Madame Vansteenwegen, l'Assemblée Générale souhaite que celui-ci soit prélevé sur le compte courant de la copropriété afin de procéder à son remboursement.

Si Madame Vansteenwegen souhaite faire réaliser les plantations par la société de jardinage La Ferme Nos Pilifs, le syndic est autorisé à valider directement le montant correspondant.

Le choix des plantations, notamment des magnolias ou d'autres essences adaptées, devra être défini en concertation avec La Ferme Nos Pilifs, en tenant compte des caractéristiques et des besoins du jardin de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Point inscrit à la demande de Madame Vansteenwegen.	Pour	156775	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	156775	-	
	Abstention	6800	-	
	Absent	242925	-	

30. DÉCHARGES : MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'Assemblée Générale donne décharge à 100 % au Conseil de copropriété pour le travail accompli au cours de l'exercice écoulé.

Clé de répartition	General			
Décharges : Membres du Conseil de Copropriété.	Pour	157300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	157300	-	
	Abstention	6275	-	
	Absent			

31. DÉCHARGE : SYNDIC.

L'Assemblée Générale donne décharge à 100 % au syndic pour le travail accompli au cours de l'exercice écoulé.

Madame De Mol tient à remercier Monsieur Mairesse pour son investissement constant au sein de la copropriété ainsi que pour son implication et son engagement continus dans le suivi des différents dossiers.

Elle remercie également Madame Gillis pour sa disponibilité et sa capacité à rechercher des solutions aux différentes problématiques rencontrées, toujours avec écoute et humanité.

L'Assemblée Générale salue cet investissement et applaudit le travail réalisé ainsi que l'engagement de l'équipe de gestion en faveur du bon fonctionnement et du bien-être des copropriétaires.

Monsieur Mairesse remercie à son tour l'ensemble des copropriétaires pour leurs encouragements et leur confiance.

32. DÉCHARGE : COMMISSAIRE AUX COMPTES.

L'Assemblée Générale donne décharge à 75,40 % au Conseil de copropriété pour le travail accompli au cours de l'exercice écoulé.

Clé de répartition	General			
Décharge : Commissaire aux comptes.	Pour	109750	75,40%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	35000	24,60%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	145550	-	
	Abstention	18025	-	
	Absent	242925	-	

POUR

CONTRE

ABSTENTION

33. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MADAME JUNGERTH.

Madame Jungerth est reconduite dans ses fonctions de Membre du Conseil de copropriété pour une année supplémentaire.

Clé de répartition	General			
Élection des Membres du Conseil de Copropriété : Madame Jungerth.	Pour	157300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	157300	-	
	Abstention	6275	-	
	Absent	242925	-	

POUI

CON

ABS

34. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR FESTRÉ

Monsieur Festré est reconduit dans ses fonctions de Membre du Conseil de copropriété pour une année supplémentaire.

Clé de répartition	General			
Élection des Membres du Conseil de Copropriété : Frestré	Pour	92200	78,20%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	25700	21,80%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	117900	-	
	Abstention	45675	-	
	Absent	242925	-	

35. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR COLLARD

Monsieur Collard est reconduit dans ses fonctions de Membre du Conseil de copropriété pour une année supplémentaire.

Clé de répartition	General			
Élection des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Collard,	Pour	157700	98,70%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2075	1,30%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	159775	-	
	Abstention	3800	-	
	Absent	242925	-	

36. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR CORBETT

Monsieur Corbett est nommé Membre du Conseil de Copropriété.

Clé de répartition	General			
Élection des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Corbett.	Pour	158100	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La resolution est acceptée
	Voix exprimées	158100	-	
	Abstention	5475	-	
	Absent	242925	-	

PO

CO

ABS

37. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR MAZZEO

Monsieur Mazzeo est nommé Membre du Conseil de Copropriété.

Clé de répartition	General			
Élection des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Mazzeo	Pour	149900	97,35%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4075	2,65%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	153975	-	
	Abstention	9600	-	
	Absent	242925	-	

POUR

CONTR

ABSTE

38. ÉLECTION D'UN(E) RÉFÉRENT(E) CHARGÉ(E) DE REPRÉSENTER LE PETIT BLOC AUPRÈS DU SYNDIC (SOUS RÉSERVE DE L'ADOPTION DU ROI AU POINT 19).

Madame De Mol est désignée comme référente chargée de représenter le Petit Bloc auprès du syndic et de servir de point de contact pour les copropriétaires de celui-ci.

Clé de répartition	General			
Élection d'un(e) référent(e) chargé(e) de représenter le Petit Bloc auprès du Syndic (sous réserve de l'adoption du ROI au point 19).	Pour	155550	98,73%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2000	1,27%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	157550	-	
	Abstention	6025	-	
	Absent	242925	-	

POUI

CONT

ABST

39. ÉLECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES : DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL POUR LE CHOIX D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES EXTERNE SUITE À UN APPEL D'OFFRE POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 5.000 € HTVA PAR AN.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de copropriété afin d'examiner les différentes offres et de retenir le Commissaire aux comptes dont la proposition répondra le mieux aux besoins de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Élection du Commissaire aux comptes : Décision quant à donner mandat aux Membres du Conseil pour le choix d'un Commissaire aux Comptes externe suite à un appel d'offre pour un montant maximum de 5.000 € HTVA par an.	Pour	152900	98,84%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1800	1,16%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	154700	-	
	Abstention	8875	-	
	Absent	242925	-	

AIT BAHMAN

POUR

CONTRI

ABSTEN

40. RECONDUCTION DU MANDAT DE SYNDIC OP BRUXELLES (BCE N° 0841.885.269).

L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat de l'Office des Propriétaires en qualité de syndic de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Reconduction du Mandat de Syndic OP Bruxelles (BCE n° 0841.885.269).	Pour	145825	96,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	6000	3,95%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	151825	-	
	Abstention	11750	-	
	Absent	242925	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

41. PROPOSITION D'ORGANISATION D'UNE PERMANENCE ANNUELLE POUR LES COPROPRIÉTAIRES, EN COLLABORATION AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le syndic précise qu'en collaboration avec les Membres du Conseil de copropriété, une clause sera ajoutée au contrat afin de prévoir l'organisation d'une permanence une fois par an à charge de la copropriété.

Clé de répartition	General			
Proposition d'organisation d'une permanence annuelle pour les copropriétaires, en collaboration avec le Conseil de Copropriété.	Pour	120300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	120300	-	
	Abstention	43275	-	
		242925	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTEN	

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:30.

OP Brussels - South Office
Rue Vilain XIIII 53-55
1000 Bruxelles
+32 2 626 08 26
TVA / BTW : BE 0841 885 269