

Association des Copropriétaires
Résidence « Résidence E »
Avenue du Forum, 13-15-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 30 mars 2023 à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boissons prévues (bar fermé)

1. Validité de l'assemblée générale

91 copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés.

5.838 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

_____ est candidat comme président de l'AG.

_____ avait également proposé sa candidature par écrit au Syndic afin d'être président de la séance mais il n'est pas présent. Dès lors, l'Assemblée ne peut procéder au vote concernant cette candidature.

À l'unanimité, _____ est nommé Président de séance.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

Le Syndic propose d'assurer le secrétariat de l'Assemblée Générale.

À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

_____ informe l'Assemblée qu'il s'oppose à tout enregistrement de ladite Assemblée et que les contrevenants s'exposent aux sanctions prévues par la loi.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Proposition : le jeudi 28 mars 2024.

_____ a demandé que la réunion puisse se tenir le mercredi 27/03/2024.

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 27 mars 2024.





4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic présente son rapport auprès de l'Assemblée Générale :

- Safe&Sound : vérification et remplacement du matériel incendie défectueux (batteries, blocs de secours...) + réalisation de travaux incendie (décision AGO 2022)
- Electry-city : recherches de pannes et dépannage concernant l'éclairage extérieur
- Poortcenter : interventions portail
- Asphaltage & Etanchéité : Réfection de l'asphalte existant au niveau de l'entrée du bâtiment juste après le portail + Rénovation d'une partie de l'étanchéité sous le trottoir en dalles Silex (Enlèvement et repose des dalles)
- ID Construction : Resserrage de boulons au niveau de la rampe de l'escalier côté Rome et fourniture de tubes inox de réserve
- Kelvin : Réparation interrupteur différentiel sur l'électricité des parties communes
- Certinergie : Contrôle installation électrique => certification des nouvelles prises de terre installées.
- Renov'Home concept : Rénovation des marquages au sol des emplacements de parkings extérieurs (décision AGO 2022)
- Appels d'offres pour divers travaux à l'ordre du jour de l'AGO 2023, notamment la réparation des bétons et la remise en peinture des façades arrière et avant ainsi que la réfection des joints en façade latérale côté Ostie, la réalisation d'un cahier des charges et appels d'offres par un architecte pour les infiltrations d'eau dans le Grand garage avec l'immeuble D,...
- Suivis dossiers contentieux, sinistres et notaires en cas de mutation d'un lot (voir points 5 c et 8 a).
- Représentation de l'immeuble E au niveau de la gestion du Forum Parc/espaces verts et chauffage : **organisation de réunion** avec les autres syndicats et représentants des autres blocs. Désignation d'un avocat afin de démettre le gestionnaire actuel de ses fonctions... (voir point 7 a).

5. Comptabilité :

- a. Rapport du Commissaire aux Comptes externe ()
Le rapport de _____ est disponible sur la plateforme en ligne du Syndic : *Compte tenu des dispositions comptables en vigueur, il ressort de nos travaux de contrôle que les comptes au 31 décembre 2022 de l'ACP Parc du Forum – Immeuble E traduisent fidèlement et correctement la situation financière et le patrimoine de la copropriété. Les quelques recommandations émises dans ce rapport portent sur des montants peu significatifs et ne remettent aucunement en question notre conclusion d'ensemble. Nous proposons de ce fait à l'assemblée générale d'approuver le bilan ainsi que l'état des dépenses clôturés au 31 décembre 2022 et de donner décharge au syndic pour la période écoulée.*
- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

2    



Période concernée : 01/01/2022 au 31/12/2022.

À la suite des informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

c. Etat des arriérés de charges

Le service contentieux du Syndic a également réalisé le rapport suivant en date du 27/03/2023 :

- 04250073 - : montant important payé le 08/03/2023, le Syndic attend la suite du paiement du décompte, si pas de réaction une relance sera faite. suit ce dossier.
- 04250177 - : Un remboursement le 10/03/2023 a été perçue par le solde reste débiteur malgré tout.
- 04250194 - : a été avisée pour la prise en main de ce dossier si les mises en demeure envoyées par Arag n'ont pas fait effet. Montant en augmentation. Le dossier est sous haute surveillance.
- 04250213 - : 1.130€ réceptionné en février 2023, 300€ également sur mars 2023. Les versements du plan de paiement ont été augmentés et sont pour l'instant respectés.
- 04250217 - : a été avisée pour la prise en main de ce dossier si les mises en demeure envoyées par Arag n'ont pas fait effet.
- 04250195 - : voir point 7.

6. Etreennes éboueurs Bruxelles-Propreté

a. Proposition de verser un montant de €300,00 aux éboueurs en fin d'année

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour le versement d'un montant de €300 aux éboueurs.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

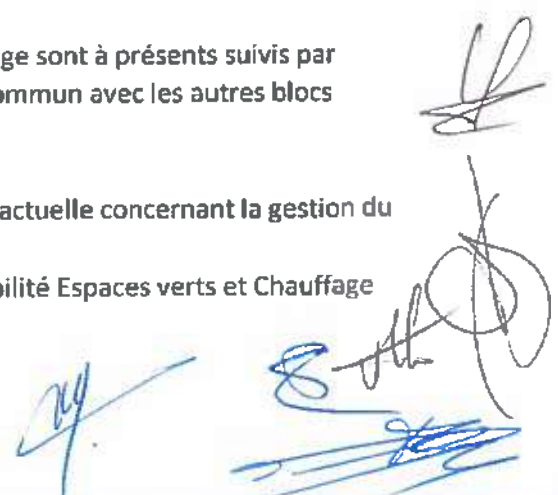
7. Procédures judiciaires en cours

a. Dossiers en cours (dossiers recouvrements de charges, dossiers FORUM PARC ET CHAUFFAGE et dossier Corthals)

- Les dossiers de recouvrement de charges ont déjà été détaillés au point 5. c. Cinq dossiers sont suivis par et/ou ARAG.
- Les dossiers Forum Parc/Espaces verts et Chauffage sont à présents suivis par l'avocate I. Il s'agit d'un avocat pris en commun avec les autres blocs composant le Forum Parc & Chauffage.

Ci-dessous, une brève description de la situation actuelle concernant la gestion du Forum Parc & Chauffage (liste non exhaustive) :

- 9 mois de retard pour l'obtention de la comptabilité Espaces verts et Chauffage pour l'exercice 2021-2022



- => Il n'y a toujours pas eu de contrôle des comptes 2020 - 2021, ni par les personnes désignées
- => Il n'y a toujours pas eu non plus de demande de contrôle des comptes d'Atelier Gestion pour l'exercice comptable 2021 - 2022
- => Il n'y a pas la moindre information de gestion des équipements de chaufferie
- => Il n'y a pas non plus la moindre action entreprise pour remédier à l'effondrement de plus en plus grave du muret d'enceinte du Parc Forum. Aucune action entreprise non plus pour la réfection du chemin menant à la parcelle E. Plusieurs accidents ont déjà eu lieu.
- => Il n'y a pas de rapport annuel DEPLASSE depuis 2 ans, tant pour l'aspect gestion technique que répartition des consommations entre les 6 immeubles. Ce bureau est sous contrat depuis des années et rémunéré pour l'établissement de ces rapports annuels.
- => La dernière réunion annuelle a eu lieu le 17/11/2020.

....

donne également quelques informations complémentaires oralement à l'Assemblée.

- Les dossiers sont suivis par
831049 - : rédaction des ultimes remarques attendue par le tribunal pour le 30/03/2023.
832089 - : rédaction des ultimes remarques attendue par le tribunal pour le 15/04/2023.

Deux affaires seront plaidées en mai et décembre de cette année.

Il s'exprime oralement auprès de l'Assemblée afin de donner un mot d'explications sur les dossiers en cours.

8. Sinistres - état des sinistres en cours

a. Dossiers ouverts – point d'information

Le service sinistre du Syndic a réalisé le rapport suivant en date du 20/03/2023 :

- 494041 : OSTIE : Infiltration chez [redacted] via la toiture. Monsieur Vercouter est revenu vers le Syndic il y a quelques jours afin de leur signaler son refus sur le montant proposé par l'expert.
[redacted] a néanmoins été en contact avec le courtier, jeudi dernier, qui lui a expliqué que cela ne concernait pas l'ensemble des infiltrations dans son appartement mais d'une partie seulement. (Infiltration chambres arrières). Suite à ces explications, le courtier est revenu vers le Syndic par téléphone en leur indiquant que [redacted] allait marquer accord sur l'indemnité.
[redacted] a répondu par écrit ne pas avoir d'objection pour accepter le devis pour les chambres, à la condition expresse qu'un ou deux dossiers soient également ouverts pour le mur du living, ainsi que pour le plafond du living.

- 494045 : ROME : Infiltrations depuis l'appartement de [redacted] . La cause est enfin réparée. Le Syndic est dans l'attente du retour de [redacted] quant à une date pour la remise en état du hall commun au RDC. Une fois ces travaux réalisés, le Syndic pourra clôturer le dossier.
- 494048 : OSTIE/POMPEI : Le Syndic est encore en attente de la TVA remboursée par la compagnie d'assurance ainsi que de l'avis de la compagnie quant à la prise en charge de la mise en peinture de la porte de la conciergerie. Le Syndic a relancé le courtier.
- 494050 : ROME : Il s'agit d'un bris de vitre chez [redacted] . Le Syndic est en attente du numéro de compte de [redacted] afin de pouvoir procéder à son remboursement et pouvoir ensuite clôturer le dossier. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de [redacted] .
- 494052 : POMPEI : Infiltration par toiture chez [redacted] . Le Syndic est toujours en attente du retour de [redacted] quant à la proposition chiffrée de l'expert. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de [redacted] .
- 494055 : ROME : Ce dossier étant lié au 494045, le Syndic attendait la remise en état du hall au RDC afin de pouvoir ensuite clôturer le dossier. Les travaux viennent d'avoir lieu (les 27 et 28/03/2023). Ce dossier va donc pouvoir être clôturé.
- 494056 : OSTIE : Le Syndic est encore en attente du retour du courtier dans ce dossier ainsi que de l'indemnité. Le Syndic a du mal à obtenir une réponse dans ce dossier. Il pense que le problème réside au niveau de la facture de réparation de la séparation de terrasse. La facture envoyée est la facture totale de VITRACO reprenant l'ensemble des séparations à la suite de la dernière visite des terrasses. Une relance au courtier a été réalisés.
- 494058 : POMPEI : Infiltration dans la cave de [redacted] . [redacted] devait envoyer un état de perte (trottinette). Le Syndic n'a toujours rien reçu depuis l'expertise qui s'est tenue le 07-12-2022 à 10h00. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de [redacted] .
- 494059 : OSTIE : Le fournisseur pour le remplacement du carrelage dans le hall d'entrée OSTIE est revenu vers le Syndic il y a quelques jours afin de lui indiquer que le carrelage était enfin disponible. Les travaux ont été réalisés les 27 et 28/03/2023. Le dossier va pouvoir être clôturé.
- 494062 : E : Heurt véhicule [redacted] avec la barrière principale. Le Syndic attend la remise en état définitive des poteaux par la firme PORTOMATIC. Le Syndic les a relancés dernièrement en leur indiquant que le délai d'intervention [redacted]

mentionné dans leur offre était à présent dépassé. La société a répondu que les poteaux devaient être disponible mi-mars. Une nouvelle relance a été faite par le Syndic.

- 494064 : ROME : Fuite lave-vaisselles . Ce sinistre a provoqué des dégâts complémentaires au niveau du hall commun du RDC. Le dernier devis étant pris en charge par la compagnie d'assurance, ce dossier sera clôturé après remise en état.
- 494066 : ROME : Il s'agit d'une infiltration depuis une origine privative chez et provoquant des dégâts chez . Le Syndic a relancé à de nombreuses reprises afin d'obtenir la preuve de la réparation de la cause. Malheureusement, le Syndic n'a jamais obtenu cet élément. Si bien que le Syndic a donné le feu vert à pour qu'il remette son appartement en état. Une fois la facture obtenue, le Syndic clôturera ce dossier à charge de .
- 494070 : ROME : Infiltration chez . La cause vient d'être trouvée et réparée. Le Syndic se charge du suivi auprès des propriétaires et de la compagnie d'assurance mais ce dossier est assez récent.
- 494071 : OSTIE : Il s'agit d'une infiltration par châssis chez et . Les châssis étant privatifs, une réparation de la cause a été demandé aux propriétaires.

9. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété IMMEUBLE E (I.....) et

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à |

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus |

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus |

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus |

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- b. Commissaire aux comptes externe (Grant Thornton)

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- c. Syndic pour sa gestion

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.



d. Représentant « Forum – Parc / espaces verts » ()

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au représentant Forum – Parc/Espaces verts pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

e. Représentant « Forum – Chauffage » ()

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au représentant Forum – Chauffage pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

10. Elections - majorité absolue

a. Entériner l'élection des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Entrée Rome :

À l'unanimité, () est élue
À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est élu.

À l'unanimité, () est nommée comme représentante dans le Conseil de l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Entrée Ostie :

À l'unanimité, () est élu.
À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est élu.

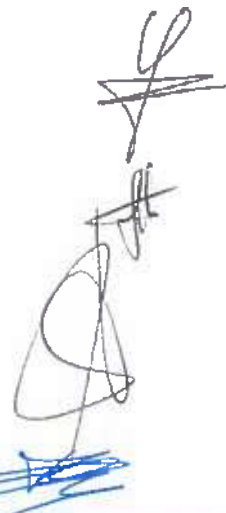
À l'unanimité, () est nommé comme représentant dans le Conseil de l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Entrée Pompei :

À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est élu.
À l'unanimité, () est élu.

À l'unanimité, () est élue.
À l'unanimité, () est nommée comme représentante dans le Conseil de l'immeuble E.



À l'unanimité, _____ sont nommés comme représentants dans le
Conseil de l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, le commissaire aux comptes extérieur, la société _____, est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Election du représentant « Forum – Parc / espaces verts »

À l'unanimité, _____ est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

d. Election du représentant « Forum – Chauffage »

À l'unanimité, _____ est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

11. Travaux (majorité 2/3) et financements (majorité absolue)

a. Remise en peinture des façades avant et arrière et réparation / traitement des bétons extérieurs

i. Présentation des offres

Art&Voltige :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et est disponible sur la plateforme du Syndic :

Mise en peinture des frontons, ciels de balcons et parties en béton des façades avant et arrière (Préparation du support, pose des protections, grattage des vieilles peintures et/ou nettoyage haute pression des zones verdies/Petite réparation localisée au béton résine/Fourniture et pose de 2 couches de peinture, teinte à définir/Finition, démontage de nos protections, évacuation des déchets et replis de chantier) et ce pour un montant de :

OSTIE €136.899,00TVAC

POMPEI €131.493,00TVAC

ROME €136.899,00TVAC

Acrotechnologie :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Poste 1 : Purge, nettoyage et décapage des bandeaux terrasses, garde-corps béton et cages d'escalier extérieures

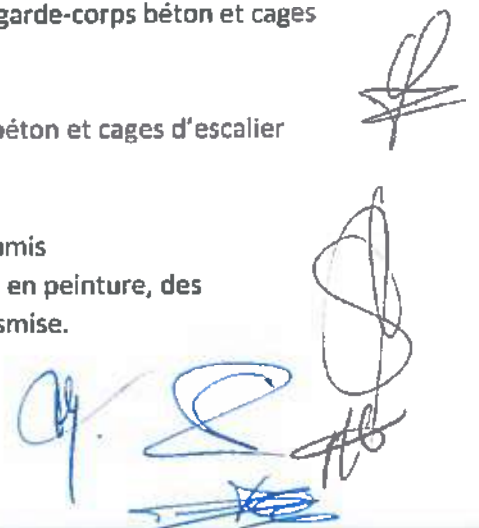
Pour un montant de €8.914,60TVAC

Poste 2 : Mise en peinture des bandeaux terrasses, garde-corps béton et cages d'escalier extérieures

Pour un montant de €44.763,80TVAC

Les 2 façades et entités sont donc incluses dans les montants soumis

Acrotechnologie indique de son côté qu'entre la purge et la mise en peinture, des réparations de béton sont à prévoir en régie, une offre sera transmise.



L'Assemblée demande que les prix repris dans le devis de Art & Voltige soient bloqués auprès du fournisseur mais que les travaux soient réalisés sur deux années, en mettant en priorité la façade avant.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser les travaux avec la société Art & Voltige. Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

II. Financement

À l'unanimité, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les fonds de réserves.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

III. Mandat au Syndic/à la société Primes-Services pour l'obtention de primes

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater primes-services, par l'intermédiaire du Syndic, pour l'obtention des primes disponibles.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

IV. Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre durant le chantier

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour toutes décisions à prendre durant le chantier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Réfection des joints de la façade latérale droite de la résidence (côté Ostie)

I. Présentation des offres

Art & Voltige :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Analyse de risques, installation, mise en place des moyens d'accès, suivi

Réfection et pose de joints sur tout le pignon

Réparation béton des appuis de fenêtres endommagés et de la casquette de toit

Application d'un hydrofuge pulvérisé sur tout le pignon

Pour un montant de €33.337,00TVAC.

Avec en option :

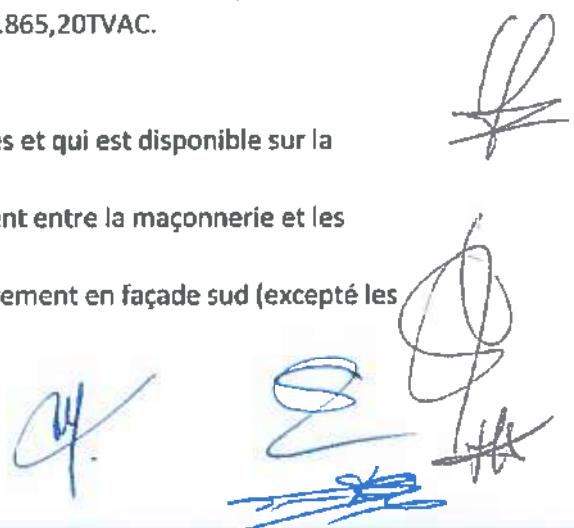
- Fourniture et pose de nouveaux joints de silicone autour des menuiseries ; photos avant et après avec détail des positions des fenêtres : €7.865,20TVAC.

Acrotechnologie :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Poste 1 : Contrôle et Réfection des joints de raccordement entre la maçonnerie et les châssis façade sud.

Poste 2 : Contrôle et Réfection des joints sur dalle de parement en façade sud (excepté les cages d'escalier).



Pour un montant de €38.912,60TVAC.

Les réfections des joints des châssis seront portés en compte privativement.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser les travaux avec la société Art & Voltige.

II. Financement

À l'unanimité, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les fonds de réserves.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

III. Mandat au Syndic/à la société Primes-Services pour l'obtention de primes

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater primes-services, par l'intermédiaire du Syndic, pour l'obtention des primes disponibles.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

IV. Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre durant le chantier

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour toutes décisions à prendre durant le chantier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Infiltrations dans le Grand Garage – mitoyen avec l'immeuble D : suite donnée au rapport de l'architecte – budget estimé à valider et mandat à donner pour la suite de la mission et entreprendre les travaux avec l'architecte

Un rapport a été réalisé par l'architecte Lesens et est disponible sur la plateforme en ligne du Syndic.

Le problème est le suivant : des infiltrations affectant le contour des souches de ventilation installées sur le joint mitoyen de la toiture jardin ouvrant les parkings du -1 arrière des 2 ACP FORUM D et FORUM E.

Une estimation du coût des travaux a été réalisé par _____ et s'élève à € 39.800 htva :

a. Etanchéité enterrée autour des 2 souches non traitées 18.000 €HTVA

(Déblai/remblai manuel, étanchéité enterrée et au périmètre de la souche, contre-solin et matelas de protection avant remblai) (nouvelles étanchéités sur une largeur horizontale de +/- 50 cm sur le périmètre de chaque souche)

b. Traitement du joint de dilatation entre les souches 6.000 €HTVA

(déblai/remblai manuels, joint de dilatation étanche avec relevé au pied des souches)

c. Traitement des faces verticales des souches 1.500 €HTVA/souche

(Réparation cimentage en recherche et peinture de protection)

d. Traitement des dalles couvrant les souches 2.900 €HTVA/souche

(Réparation des bétons en recherche, recouvrement au moyen d'une membrane bitumineuse pailletée et soudée, peinture de la face inférieure du débordement de dalle) (y



compris budget provisionnel pour la réparation des bétons en recherche à hauteur de 400 €HTVA/souche)

e. Grilles pare-pluie pour les baies des faces verticales des souches 3.500 €HTVA/souche (Grille standard alu)

Le Syndic a mise à la disposition des copropriétaires l'offre de continuité de mission de l'architecte sur la plateforme en ligne du Syndic. Cette proposition se chiffre à €4.200,00HTVA et inclus l'appel d'offres et le contrôle de la bonne exécution des travaux tout au long du chantier

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite réaliser ces travaux et décide de valider l'offre de continuité de mission de l'architecte Lesens.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de financer la mission de l'architecte avec les charges courantes.

et

votent contre.

d. Remise en état du muret extérieur situé faces aux entrées de l'immeuble – le long des emplacements de parking

Le Syndic a obtenu deux offres. Ces offres sont disponibles sur la plateforme en ligne du Syndic :

CWV: € 6.650,00 htva

ID CONSTRUCTION: € 6.266,00 htva

À la majorité requise, l'Assemblée décide de valider l'offre de ID Construction et de ne pas valider dans le devis la mise en peinture du muret.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les charges courantes.

s'abstient.

et

votent contre.

e. Discussion et prise de décision concernant la répartition de l'électricité des garages (limitateurs de puissance/installation de compteurs de passage/suppression des prises/...)

prend la parole afin d'expliquer la problématique rencontrée.

L'électricité du Grand Garage a augmenté malgré l'installation de lumière LED. Dès lors, il y a de fortes suspicions que l'électricité des communs soit utilisée dans les box garages pour des fins privatives.

Il est proposé à l'Assemblée de réaliser une étude. À l'unanimité, l'Assemblée décide de valider cette proposition.

12. Modification d'un article (25) du Règlement d'Ordre Intérieur (majorité absolue)

Détermination du montant en-dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré :

La proposition est la suivante :

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et /ou de la franchise, il est décidé de ne pas déclarer de sinistre en-dessous de €2.000,00 (à la place de €1.000,00), à condition qu'il ne puisse pas être intenté un recours contre un tiers.



Tous sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété lorsque la cause est commune et par le propriétaire concerné lorsque la cause est privative.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de ne pas déclarer de sinistres à l'assurance en-dessous de €2.000 et de modifier le Règlement d'Ordre Intérieur en ce sens.
et s'abstiennent.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Honoraires Syndic Forum Parc et chauffage (non réélu par l'immeuble E)	Atelier Gestion
Honoraires Syndic ACP	Couet & Associés
Assurance incendie - courtier	Axa – Valex Assurances
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Protection juridique	ARAG
RC Conseil de copropriété	Allianz
Entretien portail	Portomatic
Entretien porte de garage GG	Portomatic

- i. Reconduction du contrat avec le gestionnaire du parc/espace vert et de la chaufferie – proposition de ne pas reconduire le contrat comme décider lors de l'AGO du 24/09/2020 et du 28/03/2022

À l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas reconduire le contrat du gestionnaire du Parc/espaces verts et de la chaufferie.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – décomptes trimestriels

Ce point est un point d'information.

Le montant total dépensé en 2022 (appels de Fonds de Réserve compris), sur les 4 trimestres, s'élevait à €549.865,01.

Appels au Fonds de Réserve :

ROME : €62.400,00

POMPEI: €56.000,00

OSTIE : €48.000,00

c. Fonds de roulement

Proposition d'augmenter le fonds de roulement par 4 appels trimestriels de €5.000,00 chacun.

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €5.000 chacun au fonds de roulement.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

14. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le

meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de donner mandat au Syndic pour la signature de contrats cadre sous réserve d'avoir obtenu l'accord du Conseil de copropriété au préalable.

vote contre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : maintenir le montant à €15.000,00HTVA au total.

À l'unanimité, l'Assemblée est d'accord de fixer le montant € 15.000 htva au total.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

d. Mandat à donner au Conseil de Copropriété dans le cadre du renouvellement du Permis d'Environnement pour les parkings (GG)

Le Syndic informe l'Assemblée que des démarches doivent être entreprises rapidement afin de renouveler le permis d'environnement Garage de la copropriété.

Les informations demandées sont les suivantes :

- Rapport de la mise en conformité électrique
- Photos des modalités de tri (local poubelle)
- ventilation présente ou non dans les garages et si oui, détails à transmettre
- Fiche descriptive du SIAMU :

Éclairage de secours

Signalisation et pictogrammes réglementaires

Dispositifs de désenfumage /efc

Bornes incendie

Dévidoirs et hydrants

Extincteurs

Sprinkler

Dispositifs de détection incendie

Moyen d'annonce, d'alerte, d'alarme

Poste de commandement pompiers

- Emplacements vélos présents
- Rapport d'audit énergétique



- Rapport d'incidences
- Divers photos du site

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété afin de réaliser les démarches nécessaires pour l'établissement des rapports : électrique, d'audit énergétique et d'incidences, en vue de renouveler le permis d'environnement dans les temps.

Si des travaux devraient être réalisés afin d'obtenir le renouvellement du permis d'environnement, ceux-ci feront l'objet de décisions à prendre en Assemblée Générale Ordinaire, ou même Extraordinaire.

15. Entériner les décisions spécifiques aux résidences OSTIE, POMPEI et ROME, déjà prises en AG particulières

PV AGE ROME du 21/03/2023 :

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 19 mars 2024, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

a. **Décharge et quitus au Conseil de Copropriété – majorité absolue**

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, _____ est élue.

À la majorité requise, _____ est élue.

À la majorité requise, _____ est élu.

Travaux et financements - Majorité des 2/3

- **Rénovation – mise en peinture des communs à chaque étage (ou uniquement le rez-de-chaussée) des murs et plafonds ainsi que des portes communes et remplacement de la signalétiques (pictogrammes)**

A la majorité requise, l'Assemblée ne souhaite pas réaliser ces travaux.

- **Remplacement de l'éclairage dans les communs par des détecteurs de mouvements**

A la majorité requise, l'Assemblée souhaite uniquement remplacer l'éclairage du rez-de-chaussée avec détecteurs de mouvement et mandate le



conseil de copropriété pour le choix du devis, le financement se fera dans les charges courantes.

Monsieur Van Hedent demande que les éclairages défectueux présents dans la cage d'escalier soient remplacés.

- Suggestion de réaliser un audit pour l'installation de bornes de recharges électriques pour voitures ('petit garage' à Rome)

A la majorité requise, l'Assemblée souhaite s'aligner sur la décision qui sera reprise en E.

votent contre.

- Rénovation de la toiture – présentation offre architecte/entrepreneur : réparations ponctuelles, rénovation complète et/ou entretien annuel

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite réaliser les travaux avec Vigo pour les réparations et l'isolation du cabanon.

vote contre.

A l'unanimité, l'Assemblée ne souhaite pas souscrire un contrat d'entretien annuel avec Vigo.

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.600 chacun.

Mandat - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

PV AGE OSTIE du 23/03/2023 :

Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, _____ est nommé Président de séance.

À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

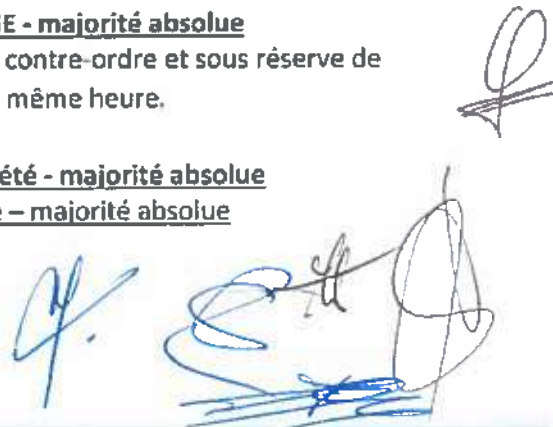
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Ostie se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 21 mars 2024, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

b. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété – majorité absolue



À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Monsieur Corthals avait signalé par mail au syndic qu'il était candidat au poste de membre du conseil de copropriété de l'Assemblée Générale.

À l'unanimité, l'Assemblée ne souhaite pas élire

À l'unanimité, est élue.

À l'unanimité, est élue.

À l'unanimité, est élu.

À l'unanimité, est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Travaux et financements - Majorité des 2/3

- Rénovation de la toiture – présentation de l'étude établie par l'architecte Laurent Serste du bureau d'architecture Hosmose – validation du budget estimé pour les travaux

À l'unanimité, l'Assemblée valide le budget estimé par

À l'unanimité, l'Assemblée mandate afin d'établir le cahier des charges et l'appel d'offres, qui seront présentés lors d'une prochaine AG extraordinaire d'OSTIE.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- Installation de rétenteurs sur les portes communes Ostie-Pompei afin de permettre le passage des conteneurs

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'installer des 'crochets' aux portes concernées.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Budget - majorité absolue

- Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €13.200 chacun.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Mandats - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant à €5.000,00HTVA/an.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Concierge : point d'information, prise de décision et mandat à donner - majorité absolue

- Prise de décision sur un appel à une société externe/l'engagement d'un/une concierge ou couple de concierges...

À la majorité requise, l'Assemblée décide de poursuivre avec une société externe.

L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse de chez Buserco.

L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse de chez Buserco.

Il est demandé au Syndic de vérifier si des pénalités sont prévues dans le contrat en cas de non-respect du cahier des charges par la société de nettoyage.

Le fichier des votes sera joint au Procès-Verbal de l'AGE Ostie.

- Mandat à donner au conseil de copropriété

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour la décision finale avec le Conseil de Pompei.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- Décision A: l'AGE 'Ostie' propose à l'AG 'E' pour ENTÉRINER la décision que les annexes, c'est à dire, le rapport de syndic et le rapport de CDC 'Ostie', doivent être disponibles au moins deux semaines avant la date de l'AGE 'Ostie' – et au minimum en étant disponibles sur le site internet.

À la majorité requise, l'Assemblée vote contre la demande de s'abstient.

- Décision B: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QU'il est permis d'enregistrer les réunions de l'AGE 'Ostie' par un participant à la réunion pour son propre usage. S'il le désire, le syndic peut également enregistrer la séance et pour son propre usage.

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de

- Décision C : l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' de révoquer l'interdiction des autocollants 'no-pub' sur les boîtes aux lettres à Ostie.

À la majorité requise, l'Assemblée vote contre la demande de s'abstient.

L'Assemblée demande au Syndic que la boîte aux lettres de soit réparée et que les autocollants qui sont apposés dessus soient retirés.

- Décision D: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QUE le syndic doit retirer immédiatement l'ajout suivante, mais frauduleux, au Règlement d'Ordre Intérieur : "... Le hall d'entrée de la résidence OSTIE est équipé d'un panneau indiquant qu'il est interdit de déposer des publicités dans les boîtes aux lettres de la résidence.", car ils n'ont pas été approuvés par un 'AG 'E'. En conséquence, l'AG 'Ostie' décide

également que la pancarte placée illégalement dans le hall d'entrée d'Ostie doit être immédiatement retirée.

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de

- Décision E: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QUE Les membres élus du CDC 'Ostie' ne sont élus que comme membres du CDC 'Ostie'. Ils ne sont donc pas automatiquement soumis à l'AG 'E' pour entériner par la CDC 'E'. S'ils veulent postuler pour la CDC 'E', ils doivent soumettre cette candidature spécifiquement pour l'AG 'E'.

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de

PV AGE POMPEI du 28/03/2023 :

Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue
est nommé Président de séance.

Le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 26 mars 2024.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à





À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

Travaux et financements - Majorité des 2/3

- Rénovation de la toiture – présentation des offres

À l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser ces travaux et de mandater la société Deladrier.

Le Financement se fera à travers le Fonds de réserve Pompei.

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic pour entamer toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir une prime pour l'isolation de la toiture.

- Remplacement des bacs à fleurs – dans le hall d'entrée et à l'extérieur devant l'entrée

Offre de la société Robberechts à Wolvertem pour l'aménagement des bacs intérieurs et extérieurs du hall de Pompéi : €1.320,90TVAC (entretien biannuel inclus).

À l'unanimité, l'Assemblée décide de valider cette offre. Elle sera financée avec les charges courantes.

- Installation de rétenteurs sur les portes communes Ostie-Pompei afin de permettre le passage des conteneurs

À l'unanimité, l'Assemblée souhaite que les cales-portes magnétiques soient replacés sur ces portes et que des avis soient mis de part et d'autre afin de rappeler aux occupants de bien refermer les portes après leurs passages.

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €14.000 chacun.

Mandats - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant à €5.000,00HTVA/an.

Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- Mise à l'arrêt des extracteurs présents sur le toit - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée vote pour arrêter les extracteurs présents sur le toit. Et l'assemblée mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour les recherches ainsi que les suites à donner pour que la ventilation puisse fonctionner à nouveau normalement.

- Pose de panneaux photovoltaïques – majorité des 2/3





L'Assemblée demande de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

Conciergerie : point d'information, prise de décision et mandat à donner - majorité absolue

- Prise de décision sur un appel à une société externe/l'engagement d'un/une concierge ou couple de concierges...

À l'unanimité, l'Assemblée décide de poursuivre avec une société externe.

L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse (Andréa) de chez Buserco.

Il est demandé que les produits de nettoyage soient remplacés par d'autres plus performants.

Le conseil informe l'Assemblée qu'il souhaite acheter un petit frigo pour la conciergerie. L'Assemblée unanime donne son accord.

- Mandat à donner au conseil de copropriété

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour la décision finale avec le Conseil de Ostie.

À l'unanimité, l'Assemblée valide l'ensemble des décisions prises dans les AGE des entrées.

16. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- 1) Faire une demande pour avoir des séparations de terrasse en bois ou lieu de l'aluminium. Comme les châssis de fenêtre qui sont en bois et que nous nous pouvons également les avoir en aluminium ou PVC par un vote dans le passé. (demande de
_____) – majorité des 4/5

s'exprime oralement auprès de l'Assemblée.

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite reporter ce point.

s'abstient.

Les sous-points suivants du point 16 ne sont pas traités par faute de temps et faute de présence de la personne demanderesse.

- 2) Décision 01 : L'AG 'E' décide d'installer, en cas de litige entre les copropriétaires avec le syndic, une commission de recours aux frais de l'ACP, composée de : une personne choisie par le copropriétaire, une personne au choix du syndic, si un accord n'est pas possible, un médiateur officiel agréé par les deux parties peut être ajouté aux frais de l'ACP. Ce comité fait une recommandation après avoir entendu toutes les parties et examiné les arguments. Si après cela, il n'y a pas d'accord, et que le copropriétaire fait une demande de conciliation au tribunal de paix, le syndic doit effectivement participer positivement à cette tentative de conciliation.

- 3) Le syndic doit répondre aux questions posées à temps et en cas de litige, doit tout faire pour parvenir à une solution à l'amiable (demande de



4) Décision 02 : L'AG'E' décide de révoquer de toutes les pénalités dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI).

Les pénalités arbitraires infligées par le 'tribunal privé', étant le syndic, sans aucune audition, sans droit de réponse, sans procédure, sans recours, parfois sans preuve, ... et que dans aucune copropriété n'existe, s'assurer que donner lieu à des conflits, ... et ceci dans un pays avec des droits démocratiques.

Et on peut tout attendre du syndic actuel à l'avenir, par exemple le syndic impose déjà aussi 2 fois une "astreinte" de 200 € = 400 € s'il y a deux terrasses !!! Incroyable mais vrai ! Le syndic prétend, devant le tribunal, également à tort qu'il peut demander une pénalité de 200 € pour mauvais entretien de la terrasse.

Infliger une pénalité de 200 € pour "appuyer à tort sur l'alarme incendie" ! Donc, selon le ROI, réfléchi 10 fois avant d'utiliser l'alarme incendie en cas d'un problème dans votre appartement ou chez les voisins, selon les initiateurs de cette pénalité en 2020! Cette pénalité est carrément dangereuse, car elle fera hésiter les copropriétaires à utiliser l'alarme à temps, même si c'est nécessaire !

De plus, une pénalité de 200 € pour avoir enfreint les règles inapplicables concernant l'utilisation des ascenseurs peut entraîner des abus et des intimidations des résidents.

Pour toutes ces occasions d'abus, c'est préférable de révoquer toutes les pénalités et favorisée les avertissements et de manière préventive par mettre aux courants les nouveaux résidents (propriétaires ET locataires) spécifiques des certains points de Règlement d'Ordre Intérieur. Il y a beaucoup de changements des habitants qui ne sont pas toujours directement au courant de toutes les règles de ROI. S'il y a vraiment une situation dangereuse, il y a toujours les services publics et juridiques pour agir.

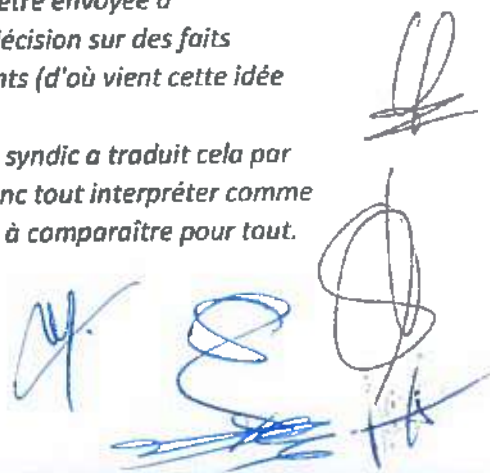
En l'absence de recours au sein de la copropriété, le seul moyen pour un copropriétaire de contester la décision d'un syndic est de s'adresser au Tribunal de Paix (demande de

5) Décision 03 : L'AG 'E' DÉCIDE d'annuler la décision erronée et illégale de l'AG 'E' du 28/3/2022 - point 6e, et de présenter ses excuses au copropriétaire pour le préjudice moral causé. La décision erronée et illégale était la suivante : "à la majorité requise, l'AG décide d'assigner, en cas de nécessité – désorganisation de la copropriété, . Deux personnes s'abstiennent, deux personnes votent contre. "

L'AG 'E' DÉCLARE qu'elle a pris cette décision erronée et illégale uniquement sur la base d'une campagne de diffamation et de haine orales avant l'AG. La preuve de cette campagne de diffamation verbale préalable est apportée par le fait que l'AG 'E' du 28/3/2022 a immédiatement procédé au vote sur cette proposition sans fournir aucun fait, argument, dossier, ... pour étayer cette décision.

La proposition votée signifie qu'une citation à comparaître peut être envoyée à s'il devait "perturber l'ordre" à l'avenir. L'AG a donc rendu une décision sur des faits indéfinis qui ne se sont pas produits, mais qui, selon les proposant (d'où vient cette idée malsaine ?), pourraient se produire.

Quel est le sens du terme "désorganisation" ? En néerlandais, le syndic a traduit cela par "perturbation" ("verstoring"). En pratique, le syndic pourrait donc tout interpréter comme "désorganisation, perturbation, ..." et donc envoyer une citation à comparaître pour tout.



La vérité est que le copropriétaire Corthals a été victime de harcèlements, de campagnes de haine et de diffamation, fausses accusations criminelles sans preuves, d'insultes écrites (con, psy, bidule, paranoïaque, d'une bêtise sidérante, ...), de vandalisme, de sabotage de moyens de transport, de fausse facturation systématique par le syndic (depuis 2 ans), ... contre lesquels il est obligé de se défendre à chaque fois et il le fait de manière tout à fait légale, à savoir : réponses correctes, polies et légales aux faits, rappels en cas de non-réponse ou réponses hors sujet par le syndic, dépôt de plainte, citer à comparaître,

Le copropriétaire Corthals, dans sa légitime défense, n'a à aucun moment été reconnu coupable d'acte répréhensible ou d'infraction pénale. De plus, aucun fait n'a été communiqué à l'AG 'E' du 28/3/2022 pour justifier la décision erronée et illégale.

D'autre part, le copropriétaire Corthals est très constructif en matière de copropriété en faisant également de nombreuses propositions nécessaires pour rendre la copropriété plus transparente et en suggérant des modalités pratiques utiles. Serait-ce la raison des attaques de vengeance?

L'intimidation contre le copropriétaire _____ a commencé par un litige d'une soi-disant "astreinte" en 2020 sans premier avertissement (après la visite terrasses en 2019) de 200 € qui est totalement illégale et infondée et pour laquelle le syndic a jusqu'ici également refusé d'apporter la preuve (des photos prises qui indiqueraient que les passages de la terrasse auraient été bouchés, mais ce n'était pas le cas) et pour lequel le syndic a déjà donné six versions contradictoires devant le tribunal à ce stade. Cette affaire sera jugée en appel et, le cas échéant, poursuivie jusqu'à épuisement de toutes les voies de recours.

Pourquoi certains ont-ils si peur qu'ils utilisent tous les moyens, pour tenter de faire taire un copropriétaire ? (demande de _____)

- 6) Décision 04 : L'AG 'E' décide que les annexes (rapport de syndic, rapport CDC, rapport chauffage et parc, les comptes, les devis) doivent être disponibles en même temps que la convocation, soit au moins deux semaines avant l'Assemblée Générale.

Au cours des deux dernières années, les documents obligatoires n'ont pas été mis à la disposition des copropriétaires ou ont été mis à disposition trop tard, de sorte qu'un vote en bonne et due forme ne peut avoir lieu. Pour l'AG de 2022 p.e., aucun rapport écrit n'a été soumis pour le rapport de syndic et le rapport du CDC, bien que cela soit requis par la loi. Un an après l'AG du 2022, ils ne sont toujours pas disponibles malgré la promesse du président. L'intention n'est peut-être plus de publier des documents écrits à l'avenir parce qu'il n'y a pas de preuve écrite qui pourraient être utilisées dans des litiges juridiques. Tout n'est qu'oral.

En 2021, pour l'AG-écrit, le rapport du commissaire du compte n'était pas du tout disponible. Mais le syndic réponds, le 10/3/2022 que :

"Les pièces comptables sont au demeurant toujours disponibles si les copropriétaires souhaitent les consulter."

Mais le syndic demande à aller à Braine L'Alleud pour cela (90' par transport publique) et demande illégalement 75 € de l'heure, alors que notre contrat avec le syndic prévoit que cela est inclus dans le forfait. Citation de notre contrat : "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non privé relatifs à la copropriétaire." (demande de Monsieur Corthals)





7) Décision 05: l'AG 'E' décide que le syndic doit retirer immédiatement trois ajouts frauduleux au Règlement d'Ordre Intérieur, car ils n'ont pas été approuvés par un 'AG 'E' et ont donc été ajoutés par le syndic lui-même de sa propre initiative.

05a : En conséquence, l'AG 'E' décide que la pancarte placée illégalement dans le hall d'entrée d'Ostie, indiquant pub interdit, doit être immédiatement retirée.

05b. En conséquence, l'AG 'E' décide que ce paragraphe devrait être ajustée conformément à la décision de l'AG du 24/9/2020, soit : "Cette visite est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage aux valves ET PAR UN ENVOI D'EMAIL"

05c. En conséquence, l'AG 'E' décide que ce paragraphe dans le ROI, page 11 et 12, point 2, de sorte qu'un double badge n'est pas autorisé, devrait être supprimé.

05d. L'AG 'E' décide qu'il est possible d'avoir plusieurs badges pour des raisons familiales, ... Il est inadmissible que le syndic modifie le ROI, à sa propre initiative, avec ou sans la collaboration de la CDC, sans que l'AG 'E' ne l'ait voté. On peut se demander combien d'ajustements ont été apportés au ROI au fil des ans sans que l'AG 'E' ait voté dessus. Les trois ajouts frauduleux découverts depuis 2018 sont :

5a. "... Le hall d'entrée de la résidence OSTIE est équipé d'un panneau indiquant qu'il est interdit de déposer des publicités dans les boîtes aux lettres de la résidence. ";
MAIS L'AG 'E' du 24/09/2020 et plus anciennes n'a nullement interdit toute publicité dans la Résidence Ostie, encore moins au moyen d'une pancarte (veuillez lire le PV AG 'E' du 2020, p. 8 svp.).

Le fait que sur l'AG du 28/3/2022, il y ait eu une déclaration du syndic disant que ne pas mentionner cette décision aurait été une "oubli" dans le PV du 24/9/2020, 2 ans auparavant, est juste hilarant et prouve qu'il n'y a pas eu de décision du tout. Le PV de l'AG 'E' du 28/3/2022 au point 12.b, mentionne :

"Validation article : Le syndic informe l'AG que l'article concernant le NO PUB pour les boîtes aux lettres à Ostie n'a pas été retranscrit mot à mot dans le PV de l'AGO E. Le syndic informe l'AG que cette article sera actualisé afin qu'il n'ait plus de contestation possible."

Ce n'était pas du tout un oubli parce que cette proposition n'a pas du tout été soumise à l'Assemblée générale "E" du 2020

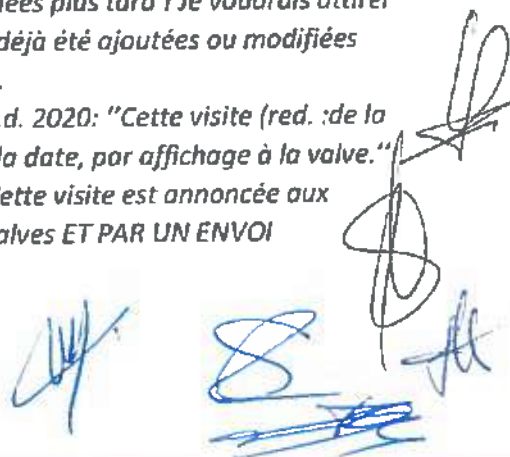
L'AG 'E' du 28/3/2022 n'a pas été votée non plus, parce que le syndic a seulement été mentionné.

La raison de cette démarche bizarre, et jamais vu quelque part du monde, du syndic est un litige devant les tribunaux en rapport avec l'interdiction illégale d'un autocollant personnelle 'no-pub' dans la résidence 'Ostie', utilisant comme argument l'interdiction générale de publicité pour tous (aussi illégale).

Avec cette méthode, on peut tout adapter, d'années plus tard d'un AG, à l'avenir sans jamais être voté. Simplement dire que c'est un oubli, d'années plus tard ! Je voudrais attirer votre attention sur le fait que des choses importantes ont déjà été ajoutées ou modifiées dans le ROI par le passé sans que l'AG ait jamais été votée.

05b. Le ROI, page 4, point 8, septième tiret mentionne a.p.d. 2020: "Cette visite (red. :de la terrasse) est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage à la valve."

MAIS, la décision de l'AG du 24/9/2020 dit la suivante : "Cette visite est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage aux valves ET PAR UN ENVOI D'EMAIL, pour ceux pour qui le syndic à l'adresse e-mail."





C'est une différence importante, car l'affiche ad valves n'est pas une annonce légale et tous les copropriétaires n'en sont pas au courant. En plus, le ROI erronée mentionne aussi "pour ceux pour qui le syndic à l'adresse e-mail." Ainsi, si vous n'avez pas d'e-mail, vous ne serez pas averti.

05c. Aucune AG 'E' a proposé un paragraphe avec un limitation de nombre de badges et encore moins approuvée.

Le syndic affirme dans sa lettre, du 10/3/2022 aux copropriétaires que l'AG de 2019 a approuvé cela, mais le texte de cette proposition n'a pas été ajouté dans la convocation.

L'AG a donc approuvé un chèque en blanc qui a ensuite été rempli à la discrétion du syndic. L'article précise qu'un seul badge de garage peut être délivré par propriétaire, mais ignore les situations familiales où deux badges ou plus par famille sont parfois nécessaires. Si l'AG avait été au courant de cette restriction, il ne l'aurait pas approuvée.

05d. Dans tous les cas, une révision de cet article s'impose. On peut se demander également si aucune famille n'a fait exception à cette restriction trop stricte et inutile. (demande de Monsieur Corthals)

8) Décision 06 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait qu'il y a eu à nouveau de nombreuses procurations irrégulières à l'AG du 28/3/2022.

Sur les 46 procurations, 19 étaient irrégulières, dont

- 16 procurations ne comportaient pas de date ;*
- 1 procuration ne comportait pas la signature du mandant ;*
- 3 procurations ne contenaient pas le nom du mandant.*

Ces procurations irrégulières représentent 1100 quotités, mais il n'y avait que 1097 quotités excédents pour tenir une AG légale. En principe, l'AG du 28/3/2022 aurait donc dû être reportée. (demande de)

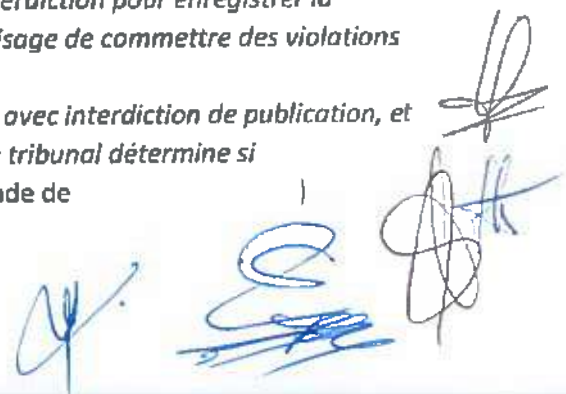
9) Décision 07 : L'AG 'E' décide qu'il est permis d'enregistrer les réunions de l'AG.

Le comité de la protection de la vie privée a envoyé un memorandum détaillé avec une interprétation complète de la loi (document disponible et envoyé au syndic). En résumé, cela signifie qu'en cas d'Assemblée Générale des copropriétaires, rien ne peut empêcher un copropriétaire d'enregistrer l'assemblée à laquelle il participe lui-même. La condition est qu'il soit destiné à un usage personnel et que l'enregistrement ne puisse pas être publié via, entre autres, les réseaux sociaux. Par exemple, un copropriétaire ayant une déficience auditive ou des problèmes de langage pourra réécouter ultérieurement le contenu des communications.

De plus, si l'Assemblée Générale se déroule selon les règles légales, il ne peut y avoir aucun problème pour l'enregistrer de toute façon. Il serait lui-même recommandé que cela se fasse officiellement sous la direction du syndic. Cela donne l'occasion de clarifier certaines formulations dans le rapport ou d'éviter des soi-disant oublis (la farce sur l'AG du 28/3/2022 - point 12 – voir proposition 03).

Si l'Assemblée générale demande spécifiquement une interdiction pour enregistrer la réunion, cela ne peut que signifier, peut-être, qu'elle envisage de commettre des violations ou des infractions pénales.

En bref, on peut enregistrer l'AG pour son propre usage, avec interdiction de publication, et si des actes criminels ou des violations ont eu lieu, seul le tribunal détermine si l'enregistrement peut être utilisé comme preuve. (demande de





10) Décision 08: L'AG 'E' déclare que l'élection de la Conseil de Copropriété (CDC) sur l'AG 'E' du 28/3/2022 est nulle.

La procédure d'élection des membres du Conseil de Copropriété de 'E' a été modifiée sans préavis ni décision de l'AG 'E' ou l'AGE 'Ostie', 'Pompei' ou 'Rome'. Il n'y a plus d'élection directe ni de candidature, mais seuls les membres du CDC des résidences partielles (Ostie, Pompei et Rome) ont été automatiquement désignés comme candidats. Les AGE partielles du Ostie, Pompei et Rome n'a même pas annoncé qu'ils ont aussi candidats pour l'AG 'E'. Aucun appel n'a été fait à l'AG 'E' pour d'autres candidatures, car cela n'était pas prévu à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne parle que de ratifier l'élection des membres du Conseil de Copropriété (les élus des résidences partielles, comme il est apparu sur place). Ce n'était donc même pas une véritable élection, juste une ratification. La candidature d'un copropriétaire, qui avait été envoyée par courrier recommandé, n'a même pas été présentée.

La seule raison de cette procédure nouvellement inventée mais illégale était de contourner un candidature qui est correctement soumise (recommandée et 3 semaines à l'avance comme l'exige la loi). Pourquoi les gens ont-ils peur d'une voix critique ? (demande de

11) Décision 09 : L' AG décide de révoquer l'interdiction des autocollants 'no pub' sur les boîtes aux lettres à Ostie dans le ROI.

Cette décision a été prise par l'AG 'E' avec 21 autres décisions dans un seul paquet (Ostie, Pompei et Rome). Les électeurs ne se réalisent pas que parmi ces 22 propositions, il y avait, en stoemelings, une proposition cachée, proposé par la CDC 'Ostie' 2020, qui viole toutes les lois nationales et internationales régissant la liberté d'expression.

Chaque résident doit pouvoir décider de manière autonome quelles lettres, informations, pub, etc. il souhaite recevoir ou non dans sa boîte aux lettres. Il s'agit d'une affaire purement privée sur laquelle aucune autorité d'un pays démocratique ne peut intervenir pour quelque raison que ce soit. La ville de Bruxelles distribue également gratuitement des autocollants discrets pour indiquer sa préférence. (demande de

12) Décision 10 : L'AG 'E' décide QUE d'ajouter dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) : 10A : Les votes sur l'AGE et l'AG 'E' se font par écrit sur une feuille sur laquelle tous les points de l'ordre du jour sont indiqués.

10B : Les électeurs ne peuvent voter que sur les points à l'ordre du jour, car les mandants n'ont donné mandat que pour les points connus de l'ordre du jour.

10C : Le secrétaire doit enregistrer qui quitte la réunion entre tous les points à l'ordre du jour pour éviter les problèmes juridiques.

Le syndic répond à 10/03/2022 aux copropriétaires ce qui suit :

"La loi sur la copropriété est impérative. Imposer à l'avance, des modalités systématiques de vote, une peine de limiter définitivement le pouvoir des copropriétaires et de l'assemblée générale paraît contraire aux dispositions de la loi."

Mais le syndic se trompe. La loi ne dit rien sur le mode de scrutin (à main levée ou sur papier). D'autre part, il ne s'agit pas d'une limitation de pouvoir, mais d'un gain d'objectivité. La proposition n'est donc nullement contraire à la loi, bien au contraire. Dans de nombreuses Assemblées Générales, le vote se fait déjà par écrit ou par voie électronique



(également une possibilité à l'avenir si le syndic est équipé pour cela). (demande de

13) Décision 11 : L'AG 'E' décide que les propositions aux l'AGE du résidences 'OSTIE', 'POMPEI' et 'ROME', doivent être entérinée par l'AG 'E' décision par décision.

Les 20 décisions ou plus des trois résidences partielles ont toujours été ratifiées ensemble dans le passé. Il fallait donc accepter toutes les >20 différentes propositions ensemble et il n'y avait donc pas de possibilité de voter contre certaines propositions comme certaines copropriétaires l'auraient souhaité. Il y a un nom pour cette méthode à laquelle l'on doit être d'accord avec tout ou rien. Le syndic réponds aux copropriétaires le 10/3/2022 de la manière hilarante suivante. Citat syndic : "Il n'y a pas de copropriété partielle dans la copropriété. La demande est donc contraire aux statuts." La syndic nie ainsi même l'existence des AGE Ostie, Pompei et Rome, dont elle-même a envoyé les convocations et a été secrétaire (Les 22, 23 et 24 mars 2022) !!! Force est de constater que la syndic perd la pédale dans ses efforts pour vraiment critiquer tout ce qui est proposé. Le syndic n'a qu'à exécuter les décisions de l'AG et ne doit pas commenter les propositions sur l'AG, surtout si les propositions sont légales ! (demande de)

14) Décision 12 : L'AG décide que le syndic doit accéder immédiatement à la demande d'un copropriétaire d'obtenir les adresses de ses copropriétaires comme le prévoit la loi, Art. 3.89 - §5 - 14° de la copropriété.

Art. 3.89 - §5 - 14° Code Civil' : '... - le syndic est chargé ... - de transmettre aux copropriétaires, à première demande ... - les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires" Après tout, tous les copropriétaires doivent pouvoir communiquer librement entre eux sur les questions relatives à la copropriété, y compris sur les compétences du syndic, sans que celui-ci intervienne. C'est aussi la logique de la loi et cela va de soi. Les copropriétaires, avec 20 % des quotités, ont le droit de convoquer eux-mêmes une AG éventuellement sans l'intervention du syndic, pour prendre certaines décisions, comme la révocation du syndic. Pour cette possibilité légale, les copropriétaires doivent bien sûr avoir les adresses les uns des autres. La loi dit: Art. 3.87 §2 Code Civil dit: " ... une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale..." Pour cela, les copropriétaires doivent bien sûr également avoir les adresses les uns des autres. Les copropriétaires doivent avoir accès aux mêmes moyens de communication que le syndic lui-même. C'est la philosophie logique de la loi. le syndic tente illégalement d'empêcher le communication entre les copropriétaires et ignore donc tout simplement la loi. Le syndic, Couet, a refusé à plusieurs reprises de fournir une liste d'adresses à jour au un copropriétaire (la dernière question date du 02/01/2022 et seule cette question légale, mais sans aucune réponse, était facturée!) D'autre part, ce syndic a abusé des adresses et e-mail pour exprimer des campagnes de diffamation, des mensonges, de fausses accusations contre un copropriétaire. (demande de)

15) Décision 13: L'AG'E' décide que le syndic publié, ensemble avec le PV de l'AG, les scans en couleurs de toutes les procurations donné pour les Assemblées Générales



concernantes et les bulletins de vote de l'AG. Les scans des procurations et les bulletins de vote en couleur devront être publiés sur le site d'internet accessible pour les copropriétaires.

Le syndic répond, le 10/3/2022 aux copropriétaires à ce sujet que : "Le changement demandé occasionnera des frais supplémentaires à charge des copropriétaires." Mais ces scans sont déjà en cours, comme pour tous les documents dans une administration moderne, et les publier sur le site coûte 2 minutes ou 3 euros ou 2 centimes par copropriétaire par an. L'ACP paiera volontiers avec plaisir pour cela. Quel but le syndic de critiquer absolument tout, même les choses les plus évidentes et les plus gratuites ? (demande de)

16) Décision 14 : L'AG 'E' décide que le syndic doit rembourser toutes les pénalités/'astreintes' perçues à partir de 2017.

-La visite des terrasses du 2019 était complètement irrégulière, car 5 sur 6 personnes n'était pas un mandat donné par l'AG. La loi Art. 3.90 - §4 dit ce qui suit : "... Le CDC peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale. ... Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. " L'AG 2018 et 2019 n'ont donné aucun mandat aux membres du CDC et le concierge. Et l'inscription permanente d'un mandat à la CDC ou à leurs délégués inconnus, tel qu'introduit en 2020, est contraire à la loi, car un mandat à la CDC doit être expressément renouvelé chaque année. La présence du concierge, lors d'une ronde d'inspection sur la propriété privée des copropriétaires, était également totalement non mandatée. Cela n'est pas du tout contractuellement de sa compétence et était complètement inapproprié. Seulement le syndic a un mandat par le contrat entre le ACP et le syndic.
-Jusqu'en 2020, le ROI ne décrivait pas la destination des soi-disant 'astreintes'/pénalités perçues et c'est une exigence légale minimale. Il n'y a pas non plus de trace de cela dans les comptes 2019 et 2020. le syndic refuse également de consulter les comptes, ce qui est contraire à la loi. (demande de)

17) Décision 15 : L'AG décide que le syndic doit se conformer immédiatement aux demandes d'un copropriétaire de donner accès à tous les documents qu'il a demandés et demandera, et ce conformément au contrat entre le syndic et l'ACP et conformément à la loi.

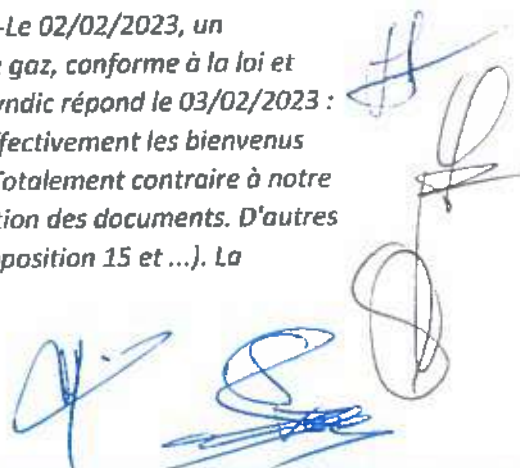
Le contrat entre l'ACP et le syndic stipule ce qui suit: "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: ... - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non-privé, relatifs à la copropriétaire."
La loi sur la copropriété dit : "Art. 3.89 - §5 - 9° - ... - le syndic est chargé ...- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;" " Le message du syndic à 10/3/2022 aux copropriétaires : "Chaque copropriétaire, indépendamment du commissaire, peut demander l'accès aux comptes de l'association s'il le souhaite. Un rendez-vous doit être pris au préalable au bureau du syndic à cet effet. Les pièces comptables sont mises à disposition pour consultation et des copies peuvent être obtenues contre paiement." MAIS



Un copropriétaire a demandé les consultations suivantes (également recommandée) mais sans réponse au syndic : - Tous les documents relatifs aux travaux de façade (correspondance, ...) depuis le début des opérations en 2019, 2020, ... Le syndic n'a transmis que les offres déjà connues, mais refuse d'inspecter tous les documents. POURQUOI LE SYNDIC REFUSE-T-IL DE VOIR TOUS LES DOCUMENTS D'UN DOSSIER DE CENTAINES DE MILLIERS D'EUROS ? S'IL N'Y A RIEN À CACHER, CELA NE PEUT PAS ÊTRE UN PROBLÈME POUR PERMETTRE LE CONSULTATION LÉGALE ! -Tous les documents concernant les déclarations légalement requises des nombreuses caméras de surveillance depuis 2018. Le copropriétaire demande depuis deux ans la preuve que ces déclarations sont bien faites. Cependant, aucune réponse n'est jamais venue. IL Y A DONC UN SUSPECT JUSTIFIÉ QUE LES DÉCLARATIONS LÉGALES REQUISES N'ONT PAS ÉTÉ FAITES. AUTREMENT POURQUOI LE SYNDIC REFUSE DE MONTRER CES DÉCLARATIONS ? Il convient de noter que le défaut de déclarations des caméras de surveillance peut entraîner le rejet de cette importante preuve en cas d'incidents prétendument enregistrés par ces caméras. -Tous documents relatifs aux comptes 2019 et 2020 et 2021, notamment les inscriptions des astreintes/pénalités perçues facturées au 4ième trimestre 2019 et perçues à partir de 2020. Dans les comptes publiés de 2019, En 2020 et 2021, aucune trace ne peut être retrouvée de ces sommes qui ont été perçues ou qui restent à percevoir. Ce n'est qu'en 2020 que l'AG a décidé que ces sommes devaient être versées au fonds de réserve. Mais que s'est-il passé dans la période qui a précédé ? Autrement dit: QU'EST-IL PASSÉ DE LA SOMME COLLECTÉE JUSQU'EN 2020 ? -Tous les documents relatifs au décomptes a.p.d. 2021. -Le décompte du 3ième trimestre du 2022: le syndic a accepté pour la première fois de consulter les comptes du 3ème trimestre 2022 (à Braine L'Alleud!), comme le prévoit la loi MAIS cependant, le syndic écrit : "Je vous confirme que cette prestation est payante, 75€/h." Donc, Le syndic a formellement confirmé qu'elle ignore notre contrat entre l'ACP et le syndic qui dit que la consultation des documents est incluse dans le forfait (voir 1. au dessus). S'IL N'Y A RIEN À CACHER, CELA NE PEUT PAS ÊTRE UN PROBLÈME POUR PERMETTRE LE CONSULTATION LÉGALE ! (demande de

- 18) Décision 16 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Quelle est la nature du contrat gazier entre le fournisseur de gaz et l'ACP ? S'agit-il d'un contrat d'énergie fixe prolongé après le 30 septembre 2021 ou d'un contrat d'énergie variable ?

Un contrat variable est nécessaire pour la subvention et le syndic doit donc partager cette information le plus vite que possible, parce que nous devons demander ces subventions rapidement. La loi stipule ce qui suit : "Si vous êtes alimenté en gaz et/ou en chauffage via une installation collective et si vous habitez dans l'immeuble et si l'immeuble dispose d'un contrat répondant aux conditions (type de contrat !), vous avez droit au forfait de base pour le gaz. Cette subvention n'est pas automatique et vous devez introduire une demande dès que le formulaire est disponible sur le site du SPF Economie." -Le 02/02/2023, un copropriétaire a demandé au syndic de consulter le contrat de gaz, conforme à la loi et inclus dans le forfait selon notre contrat ACP/Couet, mais le syndic répond le 03/02/2023 : "Dans le cadre de la consultation des documents, vous êtes effectivement les bienvenus dans notre agence, mais sachez que cela vous sera facturé." Totalement contraire à notre contrat et donc une tentative d'obstruction/refus de consultation des documents. D'autres questions de consultation n'ont reçu aucune réponse (voir proposition 15 et ...). La



communication des irrégularités, au bureau d'Auderghem, à l'Administrateur du Syndic de Waterloo n'a pas reçu de réponse. (demande de)

- 19) Décision 17 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre immédiatement aux questions suivantes : Pourquoi le syndic, a-t-il une lecture erronée et mensongère du Règlement d'Ordre Intérieur au tribunal dans une procédure civile ?
- Le syndic se réfère à une lettre du 21/2/2020 ou elle prétend mensongère qu'une amende de 200 euros peut être infligée par le syndic pour la présence de tous objets "interdit" sur les terrasses privatives. - Le syndic utilise le mensonge suivant : "L'AG du 17/5/2018 a décidé à l'unanimité d'appliquer une astreinte de 200 euros en cas de non-respect du ROI quant à l'aspect, l'entretien, et l'encombrement des terrasses."
Bien que Le ROI dit en réalité qu'E : 'une 'astreinte' ne peut être imposée que pour bloquer les passages en terrasse ou les rendre plus difficiles ?"

Cela voudrait dire que, selon cette lecture mensongère du ROI, une 'astreinte'/'pénalité' pourrait être imposée par le syndic si votre terrasse n'est pas correctement nettoyée ou s'il y a des objets suivantes : échelle, paire de chaussures, poubelle rigide fermée, natte, séchoir à linge, trottinette enfant, etc. même s'ils n'obstruent pas les passages de la terrasse.

(demande de)

- 20) Décision 18 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre immédiatement à la question suivante : Pourquoi le syndic n'a-t-il pas fait de recours de la décision du juge de paix suppléant dans un jugement sur 10/5/2021 que dit que toute violation du règlement d'Ordre Intérieur serait passible d'une PÉNALITÉ de 200€, alors que le syndic sait bien que ce mensonge flagrant n'est pas dans le règlement d'Ordre Intérieur et qu'il crée un dangereux précédent.

Citation du juge de paix de Le jugement du 10/5/2021, page 3, 2ème paragraphe :

"Attendu que l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de porter à 200,00 euros l'astreinte en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur."

Mais dans une lettre datée du 10/03/2022 aux copropriétaires, le syndic écrit :

"Contrairement aux affirmations de dans son jugement du 10 mai 2021, Monsieur le Juge de Paix du 4e canton de Bruxelles ne dit pas que toute violation du règlement d'ordre intérieur serait passible d'une amende de 200,00 euros."

Le syndic ment donc délibérément pour les copropriétaires !

Bien entendu, contrairement au syndic, j'ai fait de recours de cette décision dangereuse et bizarre, mais surtout erronée, du juge de paix suppléant. Il y a des dizaines de violations possibles dans le ROI avec lesquelles le syndic peut, à l'avenir imposer une pénalité quelle qu'elle soit, sans aucune procédure. (demande de)

- 21) Décision 19 : L'AG 'E' décide que le syndic/ACP n'utilisera plus les services de l'avocat maître Hambye.

Maître Hambye écrit toujours qu'elle agit au nom des copropriétaires. L'AG 'E' peut donc également licencier (demande de)

- 22) Décision 20 : L'AG 'E' décide que la CDC réécrira complètement le ROI, qui en raison des nombreux ajouts, ambiguïtés, doubles mentions, ... est obsolète et est devenu illisible pour de nombreux copropriétaires et locataires, en un texte clair et plus court qui est compréhensible pour tout le monde. Pour cette tâche, le CDC sera élargi avec des volontaires qui pourront postuler auprès de l'AG ou pour lesquels le CDC pourra

par la suite lancer un appel public à volontaires. La proposition d'un nouveau texte doit bien entendu être soumise à l'AG. (demande de)

23) Décision 21 : L'AG 'E' décide pour ajouter dans le ROI :

-Les meubles de la terrasse doivent être placés du côté du mur sur toute la longueur autorisée pour permettre une facilité de passage maximale. -Il est permis de placer une poubelle fermée sur la terrasse. Cependant, il doit être suffisamment stable pour ne pas être renversé par le vent. -Il est permis de placer une armoire de stockage, boîte de stockage (faits déjà actuels sur de nombreuses terrasses) sur la terrasse, adapté à la terrasse, dans le respect des règles de sécurité en matière d'évacuation. Néanmoins, il n'est pas permis aux 'visiteurs contrôlant' d'accéder au contenu de l'armoire de stockage. -Il est permis d'avoir de petits jardins d'herbes aromatiques sur la terrasse avec basilic, thé à la menthe, etc. dans les mêmes conditions que celles décrites au point 8, alinéa 4 du ROI pour le mobilier de jardin, ceci pour éviter les discussions idiotes avec les 'visiteurs contrôlant' qui pensent que les herbes ne sont pas des plantes ornementales et sont donc à bannir ! (demande de)

24) Décision 22 : 22a: L'AG 'E' décide de changer la mention à la page 2, point 4 dans le ROI "les deux ascenseurs sont destinés au transport de boîtes ou d'objets de petites dimensions" par "seul le grand ascenseur peut être utilisé pour le transport de boîtes et d'objets en tenant compte de la réglementation de cet ascenseur."

22b: L'AG 'E' décide de changer "huit jours" par "deux jours" dans la mention: "pour un déménagement ou un emménagement, il est indispensable d'avertir le syndic et le concierge, au moins huit jours ouvrables à l'avance" (ROI, page 2, point 3, premier paragraphe).

22a : Le syndic sème la confusion au moyen d'une affiche dans laquelle elle écrit que les deux ascenseurs (y compris le grand) ne sont que pour les petits objets et que les objets plus gros doivent être effectués via un ascenseur extérieur. Une affiche précédente mentionnait également une interdiction des machines à laver, Mais les propriétaires des appartements du milieu à l'arrière ne sont pas accessibles par un ascenseur extérieur. Ils ne seraient donc autorisés à se déplacer que par les escaliers, selon le syndic. Un autre exemple de la négligence avec laquelle le syndic fonctionne, mais peut avoir des conséquences majeures. Et les infractions sont passibles d'une pénalité de 200 euros, selon le ROI en vigueur. (demande de)

25) Décision 23 : L'AG 'E' décide QUE dans le cas d'un AG-écrit urgent, parce qu'un AG physique n'est pas légalement possible, 23a: la convocation doit être envoyée au moins 15 jours avant le début du scrutin comme pour une AG physique. 23b: le syndic doit organiser une plateforme sur le site internet, dès la convocation, pour donner aux participants la possibilité d'avoir une discussion écrite préliminaire des propositions à l'ordre du jour avant de voter consciemment.

23a: En 2021, l'AG-écrit du 17/3/2021 a été convoquée le 16/3/2021 la veille. Totalement illégal. (demande de)

26) Décision 24 : L'AG 'E' décide pour ajouter dans le ROI: en cas d'AG-écrit, les bulletins de vote doivent être envoyés directement à l'huissier qui procédera également au dépouillement des votes. Les bulletins de vote doivent être envoyés directement par

les copropriétaires sans intermédiaires. Les scans des bulletins de votes doivent être publiés sur le site internet en même temps que le PV. (demande de

27) Décision 25 : L'AG 'E' décide QUE de rappeler au CDC, que les tâches des élus de la CDC, conformément à la loi, consiste seulement à contrôler le syndic, sous réserve de mandats explicites supplémentaires pouvant être donnés annuellement par l'AG, aussi conformément à la loi. Leur obligation légale et initiale n'est donc PAS de contrôler les copropriétaires et les résidents. On peut alors s'attendre à ce que les membres de la CDC soient accessibles par courrier ou e-mail et à l'écoute des copropriétaires et interviennent auprès du syndic pour la défense des copropriétaires. (demande de

28) Décision 26 : L'AG 'E' décide que vue que les caméras de surveillance doivent être déclarées, annuellement, comme l'exige par la loi : 26a: Le syndic est le responsable du traitement requis par la loi pour les caméras de surveillance. 26b: Tous les copropriétaires ont accès à la déclaration des caméras de surveillance, car ils sont tous copropriétaires des caméras de surveillance et conformément à la loi. 26c: Le syndic doit publier une communication sur le site internet avec les règles légales concernant le traitement des images enregistrées; la durée de conservation des images enregistrées, qui peut visualiser ces images légalement, quand, ...

26a: L'AG n'est jamais voté que le syndic est le responsable de traitement le système. Cette décision légalise la réalité. Toutefois, l'AG peut désigner, si elle veut, une autre personne comme responsable. (demande de

29) Décision 27 : L'AG 'E' décide que : 27a: Le syndic doit annoncer tous les copropriétaires et résidents de la manière indiquée par les copropriétaires, soit par lettre, soit par e-mail, au moins 15 jours ouvrables avant la date de visite, si le syndic prévoit une visite des terrasses privées. Le moyen de visite 'qui est mandatée?', 'avec quelles compétences?', ...) sera décidé en AG annuellement. 27b: Le syndic doit afficher ad valves un avis permanent indiquant que les copropriétaires et les locataires ont le droit légale de faire des propositions pour la prochaine AG et celles-ci doivent être soumises 3 semaines avant la prochaine AG, mais peuvent être soumises toute l'année. 27c: Le syndic doit annoncer ad valves que tout copropriétaire peut postuler aux postes de président, secrétaire, membre de la CDC, etc. et communiquer la procédure. 27d: L'annonce de la date de l'AG et les points de l'ordre du jour doivent, conformément à la loi, être annoncés ad valves au profit des locataires. (demande de

30) Décision 28 : L'AG 'E' décide que :

28a: le syndic doit communiquer avec les locataires et copropriétaires en français ou en néerlandais, les deux langues officielles de la région bruxelloise, selon le choix des locataires et / ou les copropriétaires. Cette communication doit être possible aussi bien par écrit qu'oralement. 28b: le syndic doit publier et transmettre tous les

documents, par défaut, conformément à la loi et à la demande de ACP, dans les deux langues officielles bruxelloises dans un délai raisonnable.

Le 7/11/2022, le syndic écrit: "La gestion courante se fait en français et par conséquent, les courriers qui vous sont adressés seront également en français."

Par cette annonce, le syndic déclare par écrit et formellement qu'il refuse d'appliquer les lois linguistiques à Bruxelles. Or, la loi sur la copropriété stipule très clairement :

Art. 3.96 Code Civil: "Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. "

Tout ce que fait le syndic est mandaté par l'association des copropriétaires et doit donc être traduit. Ce refus d'appliquer les lois linguistiques a des conséquences juridiques majeures, car il oblige un copropriétaire néerlandophone à mener une procédure judiciaire exclusivement en français, ce qui complique ses options et ses droits s'il ne parle pas le français (juridique). En pratique, cela signifie que le syndic estime que le français devrait être la seule langue utilisée pour le tribunal de Bruxelles. Une position très dangereuse dans le délicat équilibre atteint en Belgique et à Bruxelles ! Le syndic écrit, le 10/3/2022 aux copropriétaires ce qui suit : "Le rôle et la mission du syndic sont légalement définis et les dispositions qui le concernent sont impératives. De même, la loi a prévu une disposition en matière de traduction. Au risque d'illégalité, il n'y a pas lieu de paraphraser ces dispositions." Naturellement, le syndic ne juge pas nécessaire de clarifier et d'améliorer son rôle juridique. Mais l'AG est libre de compléter ou de préciser la loi. Par ailleurs, si un propriétaire n'est pas d'accord avec une décision de l'AG, il peut la contester en justice. Le syndic n'a pas à intervenir dans les discussions entre copropriétaires sur le fonctionnement du syndic. À cet égard, il convient également de mentionner que lors de l'AG 'E' du 28/3/2022, il a été faussement déclaré qu'il serait interdit de traduire ou d'expliquer oralement une proposition complètement nouvelle hors ordre du jour en néerlandais sur l'AG à la demande d'un copropriétaire. Cependant, il n'y a pas de loi ou jurisprudence qui détermine quelles langues parlées sont autorisées lors d'une réunion d'une copropriété. (demande de)

31) Décision 29 : L'AG 'E' décide d'adapter le paragraphe concernant la garde des clés dans la ROI, page 6, n° 4, premier tiret : 29a : Les résidents peuvent déposer VOLONTAIREMENT les clés de réserve de leur appartement, cave ou garage auprès du concierge seulement pour utiliser en cas d'urgence. Le syndic/concierge prépare un document de remise à cet effet. Les clés de réserve des appartements qui sont remises au concierge par les résidents doivent être conservées dans un coffre-fort qui n'est accessible que par le concierge lui-même et le syndic et pas par les colocataires ou visiteurs de concierge, Le coffre-fort fonctionne au moyen d'une combinaison serrure dont le code est déterminé par le syndic et qui ne peut être connu que des 2 concierges; Le code est changé trimestriellement par le syndic. 29b: Les résidents peuvent VOLONTAIREMENT fournir les coordonnées d'une personne pouvant également avoir accès à l'appartement.

Actuellement, le ROI stipule qu'il est obligatoire de mettre les clés privées à la disposition du concierge sans aucune mesure de protection de ces clés. (demande de)

32) Décision 30 : L'AG 'E' décide pour ajouter au ROI que : 30a: il est permis de placer une grille de ventilation dans la fenêtre ou la porte de terrasse ; 30b: il est permis

d'installer un climatiseur (airco) avec sortie vers l'extérieur ou composé d'une partie intérieure et d'une partie extérieure ; 30c: il est permis d'installer une ventilation électronique dans la salle de bain d'une manière techniquement légale.

Pour des raisons évidentes (hygiène, changement climatique, lois, ...), la ventilation des habitations est déjà obligatoire dans les neuves maisons et maisons rénovées. Il n'y a aucune raison technique pour que cela soit interdit dans notre bâtiment.

Dans le contexte du réchauffement climatique, chacun (y compris et surtout les personnes âgées) devrait être libre d'installer un système de climatisation. (demande de

33) Décision 31 : L'AG 'E' décide que : 31a: d'aménager un parking extérieur (couvert) pour les cyclistes, motos, scooters, trottinettes, ... avec la possibilité de les sécuriser au moyen d'une chaîne pour assurer suffisamment d'espace pour l'augmentation de ces moyens de transport, y compris pour les visiteurs. 31b: d'aménager un parking pour handicapés et rendre tous les accès accessibles aux fauteuils roulants.
(demande de)

34) Décision 32: L'AG 'E' décide que le syndic doit communiquer le nom d'utilisateur et le mot de passe du site Internet du syndic aux copropriétaires à chaque convocation d'AG et aux décomptes trimestriels.

Il est à noter que de nombreux copropriétaires ne connaissent plus leur nom d'utilisateur et leur mot de passe et cela rend difficile pour eux l'accès aux documents juridiques qui ne sont disponibles que sur le site internet. Par exemple, lors de la convocation de l'AG, le syndic doit fournir un certain nombre de documents légalement requis et d'autres documents (rapport du syndic et CDC, comptes, devis, etc.). (demande de)

35) Décision 33: L'AG 'E' décide que le syndic doit proposer une nouvelle structure bien organisée du site internet et doit réécrire les titres des documents afin qu'ils décrivent clairement le contenu.

Actuellement, le site est un pot-pourri/bordel de documents dans lesquels aucune chatte n'a retrouvé ses garçons. On peut soupçonner que ce fait intentionnellement pour rendre plus difficile la consultation des documents et le contrôle par les copropriétaires. (demande de)

36) Décision 34: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire pour le dépôt de propositions pour l'AG du 28/3/2022 ?

Cela a toujours été légalement gratuit pour des raisons évidentes. (demande de)

37) Décision 35: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il envoie une lettre aux autres copropriétaires (qui n'est pas adressé au syndic !!!) ?

Le syndic n'a pas le droit d'intervenir dans la communication entre copropriétaires au sujet de la copropriété. Et encore moins de facturation cette communication qui n'est pas adressé au syndic. (demande de)

38) Décision 36: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :

Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il demande les adresses des autres copropriétaires, prévues par la loi, Art. 3.89-§5-14° sur la copropriété, mais où le syndic refuse illégalement de répondre, mais envoie quand même une facture, juste pour lire la demande ?

Art. 3.89 - §5 - 14° Code Civil : "... - le syndic est chargé ... - de transmettre aux copropriétaires, à première demande ... - les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires" Après tout, tous les copropriétaires doivent pouvoir communiquer librement entre eux sur les questions relatives à la copropriété, y compris sur les compétences du syndic, sans que celui-ci intervienne. C'est aussi la logique de la loi et cela va de soi. Les copropriétaires, avec 20 % des quotités, ont le droit de convoquer eux-mêmes une AG sans l'intervention du syndic, pour prendre certaines décisions, comme la révocation du syndic. Pour cette possibilité légale, les copropriétaires doivent bien sûr avoir les adresses les uns des autres. Art. 3.87 §2 Code Civil : "... une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. ... Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale." Si le syndic refuse illégalement de convoquer cette AGE à la demande de 20% des quotités, les copropriétaires peuvent, conformément à la loi, envoyer et organiser eux-mêmes les convocations pour l'AGE, mais bien entendu ils doivent aussi avoir les adresses les uns des autres. (demande de)

39) Décision 37: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il avertit le syndic qu'une boîte aux lettres commune a été vandalisée par un inconnu et demandant sa réparation, mais celle-ci est refusée ?

Les boîtes aux lettres sont pourtant communes selon tous les arguments juridiques existants. Une boîte aux lettres d'un bloc ne peut pas être remplacée séparément. Lors de la dernière AG, il y avait une comparaison intéressante d'ailleurs. L'AG a décidé que la 'rénovation des marquages au sol pour les emplacements de parkings extérieurs' est payée par tous les copropriétaires, y compris les emplacements de parking privés. Cela signifie que l'AG juge que les marquages entre les parkings privés sont communs, mais que le syndic considère le bloc de boîtes aux lettres comme privé. Comprendra qui pourra ; (demande de)

40) Décision 38: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire si le syndic doit consulter un avocat pour des questions pourtant évidentes et que tout le monde avec un minimum d'éducation connaît.

Le syndic est libre de consulter un avocat externe pour toute simple question, mais il doit le faire à ses frais et non aux frais des copropriétaires ou d'un copropriétaire particulier. On peut également supposer qu'une grande agence comme Couet emploie des salariés bien formés ou dispose d'un conseiller juridique interne. (demande de)

41) Décision 39: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il demande au syndic le 14/3/2022 de pouvoir consulter les annexes obligatoires à l'AG du 28/3/2022 et cette question n'a même pas été répondue.

Consultations des documents de l'AG est un droit légal et qui est également mentionné dans la convocation à l'AG. Le contrat ACP/Couet stipule également: "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: ... de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non privé relatifs à la copropriétaire." Les pièces jointes de l'AG 'E' du 28/3/2022 n'étaient pas encore publiées sur le site web à ce moment-là et maintenant, après un an, elles ne sont toujours pas disponibles. (demande de Monsieur Corthals)

42) Décision 40: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante:

40a: Pourquoi une affiche mentionne-t-elle ad valvas que l'utilisation des ascenseurs pour les déménagements et emménagements serait de 120 €, MAIS dans le ROI, version récente et précédente il dit que ce n'est que 60 € ?

40b: A qui est destinée cette somme, car le ROI ne mentionne pas cette obligation ?

40a: Le ROI stipule en page 2 : " ... les déménagements et emménagements sont couverts par une indemnité forfaitaire fixée à 60 € par mouvement ..." 40b: S'agit-il d'honoraires pour le syndic? Si oui, pour quelle prestation ? Est-ce peut-être des frais pour accrocher la protection dans les ascenseurs ? Si tel est le cas, le concierge le fait dans le cadre de ses heures normales de travail et de ses fonctions. Pourquoi des frais supplémentaires devraient-ils être payés pour cela ? De nombreux copropriétaires rapportent que cela leur est incompréhensible, mais qu'ils n'osent pas poser cette question au syndic de peur d'être facturés pour cette question. (demande de Monsieur Corthals)

43) Décision 41 : L'AG 'E' décide que le paragraphe suivant du ROI, point 3, est supprimé :

"Sans préjudice de la réparation des dégâts dûment constatés, les faux frais qu'entraînent inévitablement les déménagements et emménagements sont couverts par une indemnité forfaitaire fixée à 60 € par mouvement, montant indexé annuellement. Le montant (pour l'entrée et la sortie) est réclamé à l'emménagements (AG 'E' 2014)..."

Il n'y a aucune raison de facturer l'utilisation de l'ascenseur de déménagement s'il n'y a pas de dommage. (demande de Monsieur Corthals)

44) Décision 42 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :

Pourquoi y a-t-il une caméra de surveillance fixée à un poteau d'éclairage, qui vise la porte d'entrée automatique du parking 'E', alors que l'AG 'E' de 2018 a décidé de ne pas y placer de caméra ? Qui en a pris l'initiative pour installer cette caméra quand même contre la décision de l'AG ?

Le PV de l'AG du 17/5/2018 - point 6.a. - page 7 mentionne la proposition:

"... il est proposé à l'AG de placer des caméras sur les poteaux d'éclairage de notre immeuble ou directement fixés aux façades de l'immeuble." Mais l'AG a rejeté cette proposition. Le PV précise : "En vertu des informations transmises aux copropriétaires, l'AG décide à la majorité des voix, de ne pas exécuter les travaux." C'est encore un autre exemple où le syndic prend des décisions contraires aux décisions de l'AG. (demande de Monsieur Corthals)

45) Décision 43 : L'AG 'E' décide que,

si une visite des terrasses est prévue, le syndic doit informer, 15 jours à l'avance, les résidents et copropriétaires d'une date précise afin qu'ils puissent prendre les dispositions pour se présenter eux-mêmes s'ils le souhaitent et leur donner la possibilité de prendre des mesures de la vie privée.

Les mesures de protection de la vie privée sont, par exemple, la fermeture des rideaux, des vêtements appropriés (il y a des nudistes parmi les résidents - c'est aussi un droit à la propriété privée), retirer les documents privés de derrière la fenêtre, ... (demande de Monsieur Corthals)

46) Décision 44 : L'AG 'E' décide que le syndic doit fournir une description/explication détaillée des imputations de chauffage sur les factures trimestrielles et le décompte final une fois par an. Cette explication doit être rendue disponible en permanence sur le site Internet du syndic.

De nombreux copropriétaires signalent ce problème, mais ils n'osent pas poser cette question au syndic de peur d'être facturés pour cette question. (demande de Monsieur Corthals)

47) Décision 45 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :
44a: Les pompiers, les ambulanciers et la police ont-ils connaissance d'un numéro de code de la porte d'entrée du parking principal du bâtiment 'E' afin qu'ils puissent accéder directement au parking et au bâtiment en cas d'intervention urgente ?
44b: Pourquoi ce porte d'entrée, en attendant la réparation du poteau de commande, n'est-il pas maintenu ouvert en permanence afin que les résidents des appartements du fond du centre puissent également ouvrir le portail à distance ?

44a: De nombreux propriétaires sont inquiets, notamment après que le portail a été refermé fin décembre 2022 sans que le poteau de contrôle avec les facilités d'accès pour les externes extérieures ne soit à nouveau placé/fonctionnel. C'est vraiment une situation potentiellement mortelle si un incendie se déclare, l'ambulance doit attendre pour entrer. et pour pouvoir sortir, une intervention policière urgente est nécessaire, ... 44b: Les appartements du fond du centre des résidences ne sont actuellement pas en mesure d'ouvrir le portail d'entrée à distance, car le poteau de commande est hors service pour longtemps. Les résidents (également personnes dépendantes) de ces appartements ne peuvent donc pas ouvrir la porte aux fournisseurs de repas, aux soignants, aux médecins, aux infirmières, ... (demande de)

48) Décision 46 : L'AG 'E' décide de révoquer la décision d'une précédente AG, qui donnait la possibilité d'engager des agences de recouvrement en cas de non-paiement.

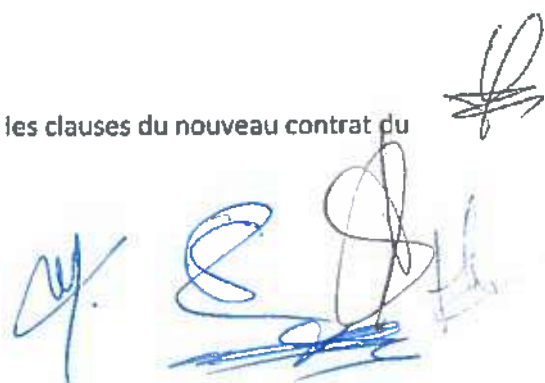
Les agences de recouvrement donnent souvent la fausse impression qu'elles ont le droit légal de recouvrer les factures impayées, en utilisant parfois la pression, l'intimidation et en facturant des surcoûts. Ils ne vérifient pas non plus l'exactitude de la facture. Fréquemment, ils ne sont en possession d'aucun document de preuve ou facture. Et donc, il y a des copropriétaires et des résidents qui paient parfois des sommes à tort. La seule façon correcte de réclamer une facture impayée est de passer par les vrais tribunaux. (demande de)

49) Décision 47 : L'AG ou l'AGE 'E' décide de mettre la fin de contrat avec le syndic Couet & Associés (demande de)

17. Election du Syndic (majorité absolue) :

a. Signature du contrat

Madame Geirs explique à l'assemblée le contenu et les clauses du nouveau contrat du syndic



À la majorité requise, l'Assemblée décide de réélire le Syndic Couet & Associés pour un an.

et s'abstiennent.

À la majorité requise, l'Assemblée mandate le Conseil de copropriété pour la signature du contrat.

b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

À la majorité requise, l'Assemblée mandate le Conseil de copropriété pour la signature de la convention de sous-traitance.

La séance est levée à 22h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.