

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'an deux mille dix-sept, le 26 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Pavillon A&B se sont réunis pour l'assemblée générale extraordinaire dans la salle St Esprit sise Place Martin Luther King à 1070 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 8/06/2017

La séance est ouverte à 18h00, [REDACTED] représentante TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 56 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 100 Forment /10.000èmes de la copropriété. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : [REDACTED]

02 Nomination du nouveau syndic - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur le choix du nouveau syndic.

Après avoir écouté les différents syndics qui se sont présentés, l'assemblée générale décide à l'unanimité de choisir le syndic Cadillac s.a Fiskobel sis Bd de l'humanité 233A/8 à 1620 Drogenbos à partir du 01 octobre 2017.

03 Travaux porte entrée 37-39

03.1 Décision sur les travaux à réaliser

Majorité des trois quarts des voix

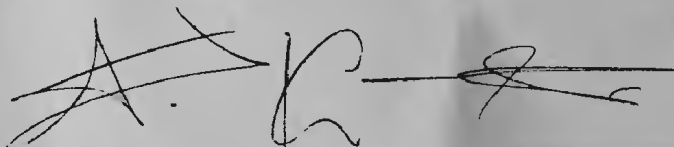
L'assemblée générale décide de rajouter le remplacement des châssis au numéro 35 également.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'effectuer les travaux de remplacement de châssis aux numéro 35-37-39.

03.2 Choix du fournisseur

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale décide à l'unanimité de choisir le devis de la société Williams, numéro 1750134, pour un montant de 109.713,22/HTVA.



03.3 Financement des travaux

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale décide de financer les travaux du remplacement des châssis de la façon suivante :

- 50% via le fond de réserve
- 50% via un appel de fond extraordinaire payable en une seule fois au mois de septembre.

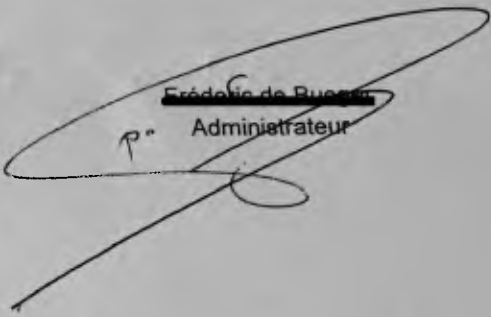
La commande des travaux sera effectuée lorsque l'appel de fond sera payé à 75%.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21h40**

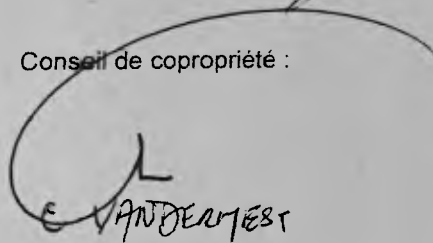
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)


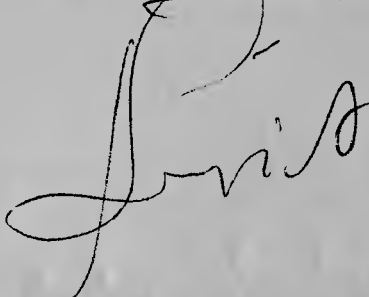
Bruxelles, le 27/06/2017


Building Manager


Frédéric de Bungen
P.
Administrateur

Conseil de copropriété :


E. VANDERMEEST

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2013

L'an 2013, le 21 mars les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence «PAVILLONS A & B» se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire en la salle Saint Esprit sise place Martin Luther King à 1070 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 06 mars 2013.

La séance est ouverte à 18h30 . [REDACTED] représentant TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 57 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 95 forment 5.779/9.615èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 19 décembre 2012 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1-2 : Nomination du ou de la Président(e) de séance, et de deux scrutateurs. *Décision prise à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du président(e) se fera à main levée. A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président(e) de séance : M. [REDACTED]

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs. La nomination du ou des scrutateurs se fera à main levée. A l'unanimité, l'assemblée générale désigne [REDACTED]

L'assemblée prend acte de la démission de [REDACTED] de son poste de président du Conseil de Copropriété pour raison de santé ainsi que de l'impossibilité pour [REDACTED] de poursuivre son rôle d'assesseur n'étant elle-même plus propriétaire.

3 : Information sur les suites de la constitution des entités partielles - *Décision prise à la majorité absolue***3.1 Comptes bancaires**

Le syndic informe l'assemblée que chaque assemblée partielle a récupéré ses comptes bancaires. De nouveaux comptes devront donc être ouverts pour l'assemblée plénière dès réception des actes de bases retranscrits.

3.2 Comptabilité

Le syndic informe l'assemblée que l'approbation des comptes de la copropriété clôturés au 31/12/2012 sera soumise à la décision de l'assemblée générale plénière.

Le syndic informe l'assemblée que les bulletins de virements ne seront désormais plus joints aux factures. Le syndic conseille donc aux copropriétaires qui n'utilisent pas PC banking de demander des livrets de virements à leur banque.

4 : Travaux – Décisions prises à majorité des trois quarts des voix (CC art. 577-7 §1er, 1° b) - et entretiens à prévoir

4.1 Réfection de la dalle du 16^{ème} étage et des terrasses arrière – cfr. décision d'assemblée générale du 03 février 2010.

Le syndic rappelle à l'assemblée les décisions qui ont été prises lors d'assemblées précédentes. Lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2009, l'assemblée a décidé de réaliser les travaux de réfection de la dalle du 16^{ème} étage arrière. Lors de l'Assemblée Générale du 03 février 2010, l'assemblée a mandaté le conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise qui réalisera les travaux.

[REDACTED] (bureau MEDORI) réexplique la problématique et l'étendue des travaux prévus.

Le syndic présente l'offre finale de la société VIMAR, firme choisie par le conseil, pour un montant total de 196.888,95 € TVAC. Celle-ci est détaillée comme suit :

- Dalle du 16^{ème} : 145.116,93 € TVAC
- 15 terrasses arrière : 51.772,02 € TVAC

a) Vote sur un complément des travaux concernant les 15 terrasses arrière

A l'unanimité, l'Assemblée accepte le travail complémentaire de réfection des terrasses arrière pour un montant de 51.772,02 € TVAC.

b) Information sur le choix de l'architecte qui s'occupera du suivi de chantier et de la réception des travaux – cfr décision d'assemblée générale du 18 mars 2010 – (sans vote)

A l'unanimité, l'Assemblée ratifie le choix du bureau MEDORI pour suivre le chantier et effectuer la réception des travaux.

c) Information sur le choix de l'entreprise – cfr décision d'assemblée générale du 18 mars 2010 – (sans vote)

A l'unanimité, l'Assemblée ratifie le choix de la firme VIMAR pour la réalisation des travaux de réfection de la dalle du 16^{ème} étage et des 15 terrasses arrière pour un montant de 196.888,95 € TTC.

4.2 Renouvellement des motorisations ascenseurs

Le syndic présente l'offre de la firme OTIS pour le renouvellement des motorisations des 3 ascenseurs pour un montant global de 54.057,00 € HTVA.

A l'unanimité l'Assemblée accepte l'exécution des travaux de remplacement des 3 machines de traction par la firme OTIS pour un montant de 54.057,00 € HTVA.

4.3 Eclairage des paliers

Le conseil de copropriété présente la problématique de la forte consommation électrique de par l'allumage automatique de l'éclairage dans les 16 paliers en même temps.

Le syndic présente l'offre de la société CAUSSIN pour l'installation d'appliques avec ampoule économique et détecteur intégré dans les communs de l'immeuble pour un montant de 125,00 €/applique

A l'unanimité l'Assemblée accepte l'exécution des travaux de relampage des paliers (installation d'appliques avec détecteur intégré) par la firme KERKHOVE pour un montant de 6.500 € HTVA maximum pour l'ensemble du travail.

4.4 Restauration des boîtes aux lettres

A la majorité des ¾, [REDACTED] étant contre, l'assemblée décide de ne pas procéder à la réparation générale des boîtes aux lettres.

L'assemblée impose cependant aux copropriétaires dont les boîtes aux lettres ne ferment plus à clé, de les faire réparer.

4.5 Dossier IBGE : rapport et suite de l'offre

Le syndic informe l'assemblée que ce point concerne les communs généraux et sera donc abordé lors de l'assemblée Générale Plénière du complexe Prince de Belgique.

5 : Fixation de l'exercice comptable

A l'unanimité, l'Assemblée décide de procéder par décomptes annuels.

6 : Budget

6.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe – CC art. 577-8 §4, 18°) – *Décision prise à majorité absolue*

Le budget détaillé par poste de dépense a été élaboré par le syndic pour la période du 01/01/2013 au 31/12/2013 arrêté à la somme de 160.000,00 €, et sera appelé à raison de 40.000,00€ par trimestre.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget pour l'exercice 2013.

6.2. Financement des travaux et fixation du fonds de réserve – (CC art. 577-8 §4, 18°) - *Décision prise à majorité absolue*

a) Financement des travaux :

Il est proposé à l'assemblée générale de financer les travaux décidés aux points 4 par :

- 4.1 Le fonds de réserve
- 4.2 Le fonds de réserve
- 4.3 Le fonds de réserve
- 4.4 néant
- 4.5 néant

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la proposition.

b) Fixation du fonds de réserve :

A l'unanimité l'assemblée décide d'appeler un montant total de 120.000,00 € et décide pour ce faire de procéder par 3 appels trimestriels de 40.000,00 € (1^{er} trimestre 2013 – 2^{ème} trimestre 2013 – 3^{ème} trimestre 2013).

6.3. Fixation du fonds de roulement – (CC art. 577-8 §4, 18°) - *Décision prise à majorité absolue*

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à 27.268,29 €.

6.4. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoire mais relevant de l'intérêt général de la copropriété. *Décision prise à majorité absolue*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer l'enveloppe budgétaire à 7.500,00 €.

6.5. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier de charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires – *Décision prise à la majorité des trois quarts des voix (CC art. 577-7 §1, 1° d)*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer l'enveloppe budgétaire à 25.000,00 € pour lequel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

7 : Information sur l'état des impayés

L'assemblée demande au syndic de lancer la procédure de recouvrement des frais communs et charges privatives dans les plus brefs délais contre les personnes en défaut de paiement.

8 : Evaluation des contrats : Assurance

Le syndic informe l'assemblée du fait que le contrat d'assurance sera revu sur base de l'acte de base retranscrit, acte qui ne lui est pas encore revenu de chez le notaire.

9. Politique Fournisseurs Agrées - *Décision prise à majorité absolue*

Le syndic présente à l'assemblée générale la politique fournisseurs mise en place par TREVI.

Le Groupe TREVI a sélectionné toute une série de fournisseurs sur base de critères de qualité, rapidité, performance et prix.

TREVI propose à tous ses clients d'adhérer à cette politique, que ses clients soient des copropriétés ou non.

L'adhésion à ce nouveau produit comporte automatiquement une ristourne de 5 % sur tous les services prestés par ces fournisseurs dont le client rétribue la moitié au profit de la société du Groupe TREVI en rémunération de ses prestations de sélection et de suivi de ces fournisseurs et de la bonne exécution des conventions prises avec ces fournisseurs.

Vu ce qui précède, l'assemblée générale décide d'adhérer à la politique fournisseurs du groupe TREVI et dès lors :

- de bénéficier d'une ristourne annuelle de 5 % sur tous les services prestés par les fournisseurs agréés par le Groupe TREVI. Cette ristourne sera accordée au 30 juin de chaque année ;
- de rétribuer TREVI SERVICES à concurrence de la moitié de la ristourne précitée ;
- en cas de rupture de la relation contractuelle entre la copropriété et le syndic, TREVI SERVICES mettra fin de plein droit au présent accord à compter du 1er jour précédent la date de la rupture.

Cette politique permettra une première baisse de prix due à la mise en concurrence des fournisseurs.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'adhérer à la « Politique Fournisseurs Agrées »

10. Prise en charge de la franchise en cas de sinistre dégâts des eaux - *Décision prise à majorité absolue*

Le syndic informe l'assemblée générale que suite aux nombreux sinistres déclarés à la compagnie d'assurance, la franchise dégâts des eaux en vigueur dans l'immeuble s'élève à 4.851,00 €

A l'unanimité, M. [redacted] (3 voies) s'abstenant, l'Assemblée décide, lors de sinistres d'origine privative (or négligence grave), de prendre la différence entre la franchise légale indexée et la franchise contractuelle à charge de la copropriété à concurrence d'un minimum de 10% de l'ensemble du montant du sinistre, et ce à daté de la présente assemblée.

Dans ces cas là, le propriétaire de l'appartement ayant causé le sinistre ne sera redevable que de 10% du montant total du sinistre avec pour minimum le montant de la franchise légale indexée.

Le syndic attire l'attention de l'assemblée générale que même si la copropriété intervient dans les frais de franchise, les frais de réparations de la cause restent bien à charge du propriétaire « responsable » du sinistre.

11. Procédure de recouvrement des frais communs et charge (voir document joint à la convocation) - *Décision prise à majorité absolue*

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve la procédure de recouvrement forcé des frais communs et charges privatives conformément au document joint à la convocation.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 21 mars 2013

Président de séance

Pour Trevi Services sa, Syndic

[redacted]	[redacted]	[redacted]
Président de séance	Gestionnaire	Administrateur

[Handwritten signatures]

Exp le 14.06.17.



Association des Copropriétaires
ACP 052 Pavillon A&B
Ave Marius Renard 35-37-39
1070 Bruxelles
BCE N°0850.151.154

24/4/17

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2017 (exercice 2016)

L'an deux mille dix-sept, le 24 avril, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Pavillon A&B se sont réunis pour l'assemblée générale ordinaire dans la salle St Esprit sise Place Martin Luther King à 1070 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 5/04/2017

La séance est ouverte à 18h00, [redacted] représentante TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 64 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 100 Forment 6720/10.000èmes de la copropriété. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 09 septembre 2016 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : [redacted]

02 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 31/12/2016.
A l'unanimité, l'assemblée générale demande que lorsque la vérification aux comptes est effectuée, les frais des privatifs (ex : mutation, lettre recommandé, etc...) soient correctement imputés aux propriétaires concernés.
Rapport du commissaire annexé au présent PV.

03 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

04 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

05 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée ne donne pas décharge au syndic.

06 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes externe.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme M. [REDACTED] poste de Commissaire aux comptes et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

07 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Assesseur :	[REDACTED]
Assesseur :	[REDACTED]
Assesseur :	[REDACTED]

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve ce choix.

08 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale souhaite mettre fin au mandat Trevi Services, sans indemnités.

A l'unanimité, le mandat de Trevi services prendra fin au 30 septembre 2017 et de nommer le nouveau syndic lors d'une assemblée extraordinaire.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

09 Rénovation du bâtiment

Décision à prendre à la majorité des trois quarts des voix (CC art 577-7 § 1^{er} 1^ob)

09.1 Porte entrée immeuble 37-39

A l'unanimité, l'assemblée générale demande de faire vérifier le châssis par [REDACTED] (edori).

Si l'état du châssis est correct, la porte d'entrée sera remplacée.

L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété sur le choix du devis.

09.2 Prime isolation

Le syndic donne à l'assemblée l'explication sur la prime d'isolation.

Au paiement de celle-ci, l'assemblée générale décide d'imputer la prime collective à chaque propriétaire suivant sa quotité. La prime ne pourra pas être versée aux copropriétaires qui ont un solde débiteur, et ceci après vérification du syndic au niveau légal.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

09.3 Appartements du pignon gauche (colonne)

Le rapport d'expertise Ransbotyn est expliqué à la copropriété et sera copropriétaires concernés.

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui souhaitent être indemnisés selon le rapport d'expertise, doivent se manifester et signer un document de réception par le biais du syndic.

Cette indemnité ne sera pas versée aux copropriétaires qui ont un solde débiteur, et ceci après vérification du syndic au niveau légal.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve ce point.

09.4 Rafranchissement de la conciergerie

La conciergerie, [REDACTED] fait part de l'état de la conciergerie à l'assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte d'effectuer des travaux au niveau des murs et mandate le conseil de copropriété sur le choix du devis pour la remise en état des deux chambres (au niveau des murs) pour un budget de maximum 3.000€.

09.5 Placement limiteur pressions par paliers (coup bélier)

Suivant le bruit dans l'immeuble (coup de bélier) déjà connu dans le passé, il a été proposé à l'assemblée générale de placer des limiteurs de pression au n°35 à charge de la copropriété (à partir du 9^e étage jusqu'au 16^e étage).

En cas de panne de l'appareil, celui-ci devra être réparé aux frais du copropriétaire.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

09.6 Local poubelles

Le syndic fait part du devis de Vimar pour la construction de 2 locaux poubelles. (Vimar de l'ordre 108.000€/local)

Le syndic informe que d'autres devis ont été demandés à Medori (bureau architecte) pour obtenir d'autres devis comparatifs.

A l'unanimité l'assemblée générale en prend acte.

10 Information – sans vote

10.1 Chaudières individuelles

Le syndic fait part de la situation actuelle sur les chaudières.

L'assemblée générale décide de bien réfléchir au changement de chaudière privative et décide de mandater un expert pour vérification de l'installation générale de la résidence.

L'assemblée générale demande aux copropriétaires de prendre connaissance du document ci-joint.

10.2 Comptabilité – travaux

L'assemblée générale est informée au niveau du problème du prêt. (aujourd'hui réglé)

10.3 Changements châssis privatifs

Le syndic fait part des remarques de l'architecte Medori.

Chaque copropriétaire qui souhaite changer ses châssis, doit en informer le syndic et la conciergerie et respecter les consignes (cf document ci-joint Medori)

10.4 Suivi des travaux du chantier (travaux en cours)

Le syndic informe l'assemblée générale sur la réception de la façade avant et arrière.

10.5 Rappel paiement crédit (ordre permanent)

Il est rappelé aux copropriétaires qu'il est très important qu'un ordre permanent soit effectué au niveau du remboursement du crédit pour les travaux.

L'assemblée générale prend bonne note de ces différents points.

11 Règlement d'ordre intérieur - *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC*

Le syndic informe qu'il est strictement interdit de placer des paraboles au sein de la résidence et de pendre du linge. (en façades)

Le syndic rappelle qu'il est interdit :

- de forer au niveau des murs de la façade et des sols de terrassé,
- de nourrir, les oiseaux, pigeons et autres,
- de laisser des poubelles sur les terrasses.

Chaque propriétaire –bailleur doit en informer son locataire et reste personnellement responsable.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de sanctionner le non-respect de ces points par une amende de 150€/infraction constatée.

L'assemblée générale décide à l'unanimité, que les convocations et PV d'assemblée générale soient envoyés par courrier simple.

12 Dossiers Contentieux

Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale décide que la procédure en recouvrement forcé soit pratiquée (rappel – lettre recommandée – huissier de justice – avocat – mise en vente du bien)
Un rapport trimestriel sera présenté par le syndic au conseil de copropriété sur les procédures en cours.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

13 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le conseil de copropriété prend note des explications du syndic.

14 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 180.000€ pour l'exercice du 1/01/2017 au 31/12/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (janvier – février – mars 2017)	45.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2017)	45.000,00 € (appelé)
3ème trimestre (juillet – août – septembre 2017)	45.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2017)	45.000,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/01/2018 au 31/12/2018 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 180.000 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (janvier – février – mars 2018)	45.000,00 € (non appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2018)	45.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juillet – août – septembre 2018)	45.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2018)	45.000,00 € (non appelé)

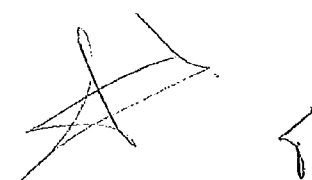
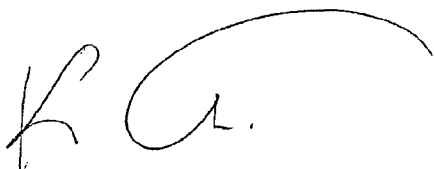
Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/01/2017 au 31/12/2017 mais servira de base aux appels de fonds du 1/01/2018 au 31/12/2018.

15 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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

- Travaux conciergerie
- Expertise pignon gauche
- Porte entrée immeuble 37-39
-

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.



16 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/01/2017 au 31/12/2017 à :

1er trimestre (janvier – février – mars 2017)	25.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2017)	5.000,00 € (appelé)
3ème trimestre (juillet – août – septembre 2017)	5.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2017)	5.000,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 40.000,00 € annuel sera appelé par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve ces propositions.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20.

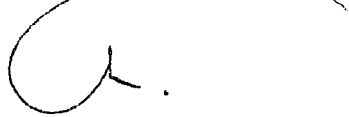
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)


Bruxelles, le 24/04/2017


[Redacted]
Building Manager


[Redacted]
Administrateur

Conseil de copropriété :


[Redacted]


[Redacted]

Vertical line on the right side of the page.

(

(

Rapport Commissaire aux comptes

Année 2016

Copropriété ACP052 Pavillon A & B

Lors de l'assemblée générale du 2016 j'ai été désigné commissaire aux comptes. Je me suis donc rendu le 07 avril 2017 dans les bureaux de TREVI Services pour vérifier les comptes.

Ma tâche fut donc de vérifier l'état des dépenses ainsi que le bilan pour l'année 2016 soit du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016. Cela a pu se faire dans des bonnes conditions lors de ma visite où été mis à ma disposition : l'état des dépenses sur un grand écran auquel se retrouvait annexé, pour chaque poste, une facture ou un contrat.

J'ai été assisté par M. [REDACTED] comptable chez TREVI Services.

A noter que l'état des dépenses et le bilan ont fait preuve d'une première correction préalable à ma visite chez TREVI.

Voici poste par poste, les remarques que j'ai adressées :

D'une manière générale, au sein de différents postes, les factures ASDB (rénovation) manquaient, j'ai pu vérifier les documents originaux par la suite, ceux-ci n'ayant pas été scannés par oubli je présume.

0200 Frais Administratifs

Pas de document lié aux charges pour le renouveau de l'AN du 21/3/2013. Les justificatifs pour les sinistres et frais bancaires sont également absents.

0300 Assurances

Les justificatifs scannés manquaient mais il s'agit d'un oubli, j'ai pu voir les pièces justificatives originales.

3100 Travaux

Le justificatif quant aux travaux suite au sinistre de [REDACTED] manque.

Les factures concernant l'avancement des toitures stipulent tous les postes de travail de la société VIMA (Terrasses,...) et non l'avancement des toitures uniquement.

5200 Frais inhérents aux crédits

Les justificatifs pour frais de dossier, frais inhérents aux crédits et décompte de frais manquaient. J'ai cependant pu vérifier les justificatifs originaux.



Conclusion

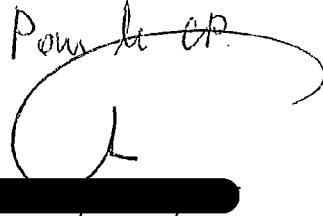
Le commissaire aux comptes peut proposer un choix pour l'approbation ou non des comptes, mais la décision revient à l'assemblée générale par majorité absolue.

Vu la petite quantité de documents probants manquants et l'absence d'erreurs après première correction, je propose d'approuver les comptes.

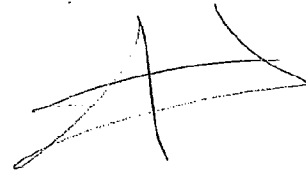
Fait à Ancerlecht le 24/04/2017.


[Redacted]

Avenue Marius Renard 35
1070 Ancerlecht

Pour le CP

[Redacted]





Atelier d'Architectes

- M E D O R I -

Consignes en cas de remplacement des châssis

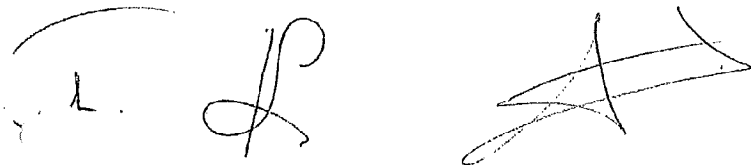
A l'attention des copropriétaires de l'ACP Les Princes de Belgique
Avenue Marius Renard, 35-37-39 à 1070 Anderlecht

Suite aux travaux de rénovation de votre immeuble, l'architecte recommande vivement de respecter quelques consignes concernant le remplacement des châssis.

A hauteur des terrasses, une étanchéité a été appliquée avec des remontées sur les châssis. Afin d'éviter tout risque d'endommagement de cette étanchéité, il est obligatoire de maintenir le dormant des châssis existant comme point d'appuis pour les nouveaux châssis.

En façade arrière, pignon et retour de pignon en façade avant, un crépi sur isolant a été posé. Il est important d'éviter tous chocs avec des corps durs ou pointus. Entre ce crépi et le cadre du châssis a été posé un profil d'étanchéité en mousse pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau. Afin de maintenir cette étanchéité après remplacement des châssis, il est important de ne pas l'arracher en la décollant délicatement du châssis. Si pas possible, il faudra la découper soigneusement, contre le châssis, à l'aide d'une lame et reposer un Compriband lors de la pose du nouveau châssis. Les retours des seuils contre dormant doivent être soigneusement défait et un nouveau joint mastic étanche sera re-placé par le poseur de châssis.

 Architecte



Atelier d'Architectes Médori s.p.r.l.

7, Rue Reigersvliet 1040 Bruxelles

Tél : 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - Email : medori@architectes-prdv.be

Axa Banque BE48 7510 0058 0727 - TVA-RPM Bruxelles BE 0444 661 757

Facilitateur 1ère ligne (Cen), Mar 22, 14:11 CET:

Madame,

Le service Facilitateur Bâtiment Durable peut vous proposer d'effectuer un Quick-Scan de votre bâtiment.

Celui-ci est un audit simplifié et gratuit de votre bâtiment.

Pour ce, un de nos experts convient avec vous d'une visite du bâtiment et travaille ensuite à la rédaction d'un rapport.

Celui-ci présente, dans un premier temps, un état des lieux de la performance énergétique actuelle de votre bâtiment (en termes d'isolation et de rendement des installations techniques notamment).

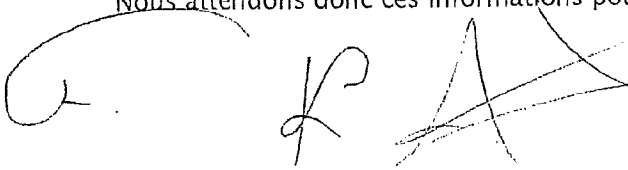
Dans un second temps, sur base de cette analyse, le rapport propose un ensemble de solutions permettant une utilisation plus rationnelle de l'énergie, adapté à votre bâtiment.

Afin d'optimiser la visite de cet expert et son rapport, nous avons besoin que vous rassembliez les documents mentionnés ci-dessous. Le facilitateur dispose d'un peu plus d'une journée à consacrer à votre bâtiment. Si tous les renseignements sont clairs, organisés et sous forme de tableau excel, le rapport en sera d'autant plus complet.

- Attestation d'entretien périodique des chaudières, avec analyse de combustion au minimum la plus récente et si possible des années précédentes pour vérifier si le rendement reste identique depuis plusieurs années ou diminue d'année en années.
- Renseignements de base sur l'immeuble : superficie, superficie de la toiture, nombre d'appartements, nombre de m² de l'immeuble, nombre d'habitants.
- Factures d'énergie : Idéalement, minimum trois années voire plus pour le mazout. Avec dates de livraison/ou dates des relevés sur les factures de gaz. Nombre de litres ou de m³, prix payé sur chaque facture.
- Tableau des quotités de l'immeuble
- Historique des travaux de l'immeuble. Rénovation toiture ? Quand ? Isolation des façades ou autres, caves, plafond parking ?

Sur place, l'expert vous demandera les plans de l'immeuble. Préparez une copie s'ils sont en votre possession.

Nous attendons donc ces informations pour évaluer la pertinence d'une telle visite.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'A. K. A.' or similar.


Vous nous avez également demandé : *Quelles sont les futures réglementations concernant les tubages collectifs ?*

Nous pouvons aujourd'hui installer encore une chaudière convtionnelle sur un tubage classique. Mais est-ce que la norme ne va pas évoluer d'ici 2018, et vous obliger à remplacer votre (nouvelle) chaudière dans 1 an ou 2 à cause de l'installation d'un tubage pour cheminée à condensation qui serait devenu obligatoire ?

Un installateur vous l'a en effet conseillé.

Nous avons bien transmis cette demande à notre spécialiste.
Celui-ci reviendra vers vous dans les plus brefs délais.

Bien à vous,


Service Facilitateur Bâtiment Durable de la Région de Bruxelles-Capitale

E-mail: facilitateur@environnement.brussels

Tél: 0800/85 775

Page web: www.environnement.brussels





FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

ACP PDB PAVILLON A&B

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 18 avril 2018 à 18:30

Paroisse du Saint-Esprit - Grande Salle - Rue Docteur Lemoine 13 à 1070 ANDERLECHT

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

Copropriétaires présents	32	31,37%	3234 Quotités
Copropriétaires représentés	41	40,20%	4102 Quotités
Copropriétaires absents	29	28,43%	2664 Quotités
Totaux:	102	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	73	71,57%	
AG valide en quotités	7336	73,36%	

Le 18/04/2018 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON A&B à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.

rend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme président

Délibération:

Se présente comme président et est élu à l'unanimité.

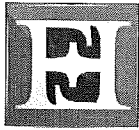
2.2. Se présente comme secrétaire

Délibération:

Se présente comme secrétaire (Le Syndic) et est élu à l'unanimité.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

2.3. Se présentent comme assesseurs

Délibération:

Se présentent comme assesseurs : [REDACTED] et sont élus à l'unanimité.

3. Approbation des comptes cloturés au 31/12/2017 (+50%)

3.1-Le syndic présente les comptes de l'exercice 2017 clôturés au 31/12/2017.

3.2-Le rapport du commissaire sera lu en AG

3.3-Explications quant à la manière dont la prime isolation façade sera créditée aux propriétaires : Pour rappel l'AG du 24.04.2017 a décidé d'imputer cette prime collective à chaque propriétaire suivant sa quotité. La prime ne pourra en aucun cas être remboursée aux copropriétaires qui ont un solde débiteur.

Pour celles et ceux qui auraient un compte créditeur, le montant sera remboursé sur le dernier compte bancaire connu par le Syndic, c'est-à-dire celui correspondant aux derniers versements effectués par le copropriétaires.

Ces points seront débattus en assemblée générale.

Délibération:

[REDACTED] prend la parole et présente les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale demande que le délai pour le paiement des charges soit porté à 30 jours.

Les montants créditeurs seront payés fin Avril (A condition que toutes les charges soient payées).

[REDACTED] signale que le remboursement se fera sur le dernier compte à avoir payé les charges.

[REDACTED] lit le rapport du commissaire aux comptes. Le rapport sera joint au PV.

L'assemblée générale demande au syndic de révérifier les écritures par rapport au Fonds de Réserve.
L'assemblée générale demande de joindre une balance copropriétaires à l'envoi du PV.

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (5439)

• Non: 0 % (0)

• Abstention (1897)

Se sont abstenus:

4. Approbation du budget 2018 - 180.000,00 € (+50%)

Propositions à voter :

1er trimestre 2018 : 45.000 €

2ème trimestre 2018 : 45.000 €

3ème trimestre 2018 : 45.000 €

4ème trimestre 2018 : 45.000 €

Fonds de réserve : 40.000 € annuel

Demande au sujet de la manière de payer les charges. Est il possible de payer mensuellement ? Quid en cas de recouvrement ?

Délibération:

[REDACTED] donne les chiffres de la trésorerie : Le compte à vue (Après remboursement des crédits) avoisinera les 200.000 €, Le Fonds de Réserve s'élève à 106.081,83 €

La résolution est approuvée

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Oui: 86.9 % (6374)
- Non: 13.1 % (962)
- Abstention (0)

Ont voté non:



ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

5.1. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:

Le conseil de copropriété remercie le syndic pour le travail accompli ainsi que la réactivité de ce dernier.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6. Election d'un Commissaire aux Comptes (50%)

Se (re)présente:

6.1. Se présente : [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7. Election des membres du Conseil de Copropriété (50%)

7.1. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

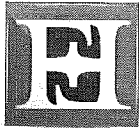
7.2. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7336)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7.3. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.3 % (6479)
- Non: 11.7 % (857)
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

8. TRAVAUX PRIVATIFS - Définir les Jours et Heures (+50%)

Proposition en semaine de 8h à 18h et éventuellement le samedi. A discuter lors de l'assemblée générale

Délibération:

[REDACTED] prend la parole et explique le résultat de toutes ses recherches sur internet.

L'assemblée générale approuve l'horaire : De 9h à 17h du Lundi au Samedi. (Règle IBGE).
Pour information, l'article 544 du code civil règlemente les troubles de voisinage.

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.3 % (6479)
- Non: 11.7 % (857)
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

9. UTILISATION des ASCENSEURS : Rappel du ROI pour les Déménagements et Travaux

Délibération:

Les ascenseurs ont été rénovés, il est dès lors demander de protéger l'ascenseur en cas de déménagement ou aménagement.

Le point 9 est un point d'information.

10. Approbation pour le Rafraîchissement de la Conciergerie : Budget 3.000 € (75%)

Proposition : Vote d'un budget de 3.000 € dans le cadre du rafraîchissement de la conciergerie en dehors des deux chambres

Délibération:

L'assemblée générale demande minimum 2 devis.

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.3 % (6479)
- Non: 11.7 % (857)
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

11. Aménagement Local Poubelles - Mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété (75%)

Proposition : Donner mandat au Syndic et au Conseil de copropriété en vue de faire des recherches de devis sur base du cahier des charges de [REDACTED]. A noter qu'un budget de 108.000 € a été voté au point 9.6 de l'AG du 24.04.2017.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

Mandat au Syndic et au Conseil de copropriété en vue de faire des recherches de devis sur base du cahier des charges de Mr [REDACTED] (EDORI) est donné à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7336)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

12. RAPPEL ROI : Antennes Paraboliques, Châssis Privatifs, Sèche Linge, Utilisation des Terrasses

Délibération:

L'assemblée générale rappelle l'importance du R.O.I. et demande à tout le monde de le respecter.
Entre autre respect en ce qui concerne le remplacement des châssis, ne pas donner à manger aux pigeons Etc.
Le point 12 est un point informatif.

13. Rénovation des Halls d'Entrée - Travaux Williams - Rappel des Règles de bon Usage (+50%)

A savoir que les portes d'entrées fonctionneront avec un système à badge : Ce point sera exposé en AG

Délibération:

Le vote porte sur l'installation d'un système d'ouverture par badges. (prix par Badge 9,50 € HTVA en cas de commande de minimum 300 badges). Il s'agit de la 2eme porte.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7336)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

14. Chaudières Individuelles - Rappel des règles à respecter (+50%)

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de placer une chaudière à condensation. En effet, actuellement les conduits d'évacuation ne sont pas adaptés. Ceci sera exposé en assemblée générale

Délibération:

[REDACTED] prend la parole et précise que la conduite actuelle est incompatible pour des chaudières à condensation.

L'assemblée générale demande au syndic de faire un audit par l'IBGE (C'est gratuit).

Cet audit permettra de recevoir un rapport afin de trouver une solution pour le futur.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7336)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h45.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent. Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 18/04/2018

LE SYNDIC

[REDACTED]
CADILLAC SA - FISKOBEL

C. VANDEBEMEST

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

ACP PDB PAVILLON A&B

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 7 mai 2019 à 18:30

Paroisse du Saint-Esprit - Grande Salle - Rue Docteur Lemoine 13 à 1070 Anderlecht

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

Copropriétaires présents	34	33,01%	3487 Quotités
Copropriétaires représentés	36	34,95%	3570 Quotités
Copropriétaires absents	33	32,04%	2943 Quotités
Totaux:	103	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	70	67,96%	
AG valide en quotités	7057	70,57%	

Le 07/05/2019 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON A&B à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
[redacted] prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau : Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme président : [redacted] (50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6853)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : [redacted] (+50%)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (6853)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

2.3. Se présentent comme assesseurs : [REDACTED] (50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (6853)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

3. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2018 (+50%)

3.1 - Le syndic représenté par [REDACTED] présente les comptes de l'exercice 2018 clôturés au 31/12/2018.

L'assemblée générale demande au syndic de réduire les frais de fleurs et de produits d'entretien.

3.2 - Le rapport du commissaire sera présenté en AG.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 91 % (6421)**
- **Non: 9 % (636)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

[REDACTED]

4. Approbation du budget 2019 - 180.000,00 € (+50%)

Propositions à voter :

1er trimestre 2019 : 45.000 €

2ème trimestre 2019 : 45.000 €

3ème trimestre 2019 : 45.000 €

4ème trimestre 2019 : 45.000 €

Fonds de réserve : 40.000 € annuel

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7057)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

5.1. Décharge au Syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7057)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 92.6 % (6536)**
- **Non: 7.4 % (521)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 92.2 % (6510)
- Non: 7.8 % (547)
- Abstention (0)

Ont voté non:

6. Election des membres du Conseil de Copropriété (50%)

6.1. [REDACTED] (50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 91 % (6421)
- Non: 9 % (636)
- Abstention (0)

Ont voté non:

6.2. [REDACTED] (50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 91 % (6421)
- Non: 9 % (636)
- Abstention (0)

Ont voté non:

6.3. [REDACTED] (50%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 42.1 % (2969)
- Non: 57.9 % (4088)
- Abstention (0)

Ont voté non:

7. Election d'un Commissaire aux Comptes (50%)

Se (re)présente:

7.1. Se présente [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (+50%)

Le conseil de copropriété remercie le syndic pour son dévouement. Il précise qu'il a rarement connu un syndic comme Cadillac et remercie [REDACTED] toute son équipe/

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.7 % (6968)
- Non: 1.3 % (89)
- Abstention (0)

Ont voté non: [REDACTED]

9. Mandat autorisant des dépenses pour travaux inférieurs à 10.000,00 € (Maj 2/3)

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 10.000,00 € sans passer par une Assemblée Générale, mais nécessitant l'approbation du Conseil de Copropriété. Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis.

Délibération:

Le mandat lié au point 9 n'est valable que jusqu'à la prochaine assemblée générale.
Ce Budget est un budget global annuel.

La résolution est approuvée.

- Oui: 91 % (6421)
- Non: 9 % (636)
- Abstention (0)

Ont voté non: [REDACTED]

10. Chaudières Individuelles - Rapport de la société FLEXISOLUTION (+50%)

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de placer une chaudière à condensation. En effet, actuellement les conduits d'évacuation ne sont pas adaptés. Un rapport sera présenté sur les possibilités offertes par la société Flexisolution (<https://flexisolutions.be/>)

Délibération:

[REDACTED] présente les solutions pour l'avenir.

Une étude doit encore être faite (Budget 350 €). A noter que la société Flexisolution devra avoir un accès aux appartements. L'objectif étant de sauver les anciennes chaudières atmosphériques.

Il est formellement interdit de placer une chaudière à condensation et/ou à ventouse dans l'immeuble à l'heure actuelle.

Le vote porte sur l'acceptation de l'étude.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

11. Aménagement Local Poubelles - Choix de l'Entrepreneur - Architecte Medori (Maj 2/3)

Pour rappel : A noter qu'un budget de 108.000 € a été présenté au point 9.6 de l'AG du 24.04.2017 et que d'autres devis ont été demandés à titre comparatif. Entretemps l'Architecte Mr Pottier Société Medori a établi un cahier des charges et plusieurs offres seront présentées lors de l'assemblée générale. Celles-ci seront accessibles online via le lien indiqué en première page dès qu'elles nous seront parvenues.

Délibération:

[REDACTED] présente le budget local poubelle et présente les différents devis. (Avec et sans étanchéité du sol).
[REDACTED] précise que le permis d'environnement reste valable 3 ans.

Le choix de l'entrepreneur se porte sur la société VIMAR.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

[redacted] opposent formellement aux travaux du nouveau local poubelle.
L'assemblée rappelle que ces travaux seront payés par le Fonds de Réserve.

La résolution est approuvée.

- Oui: 85 % (5995)
- Non: 15 % (1062)
- Abstention (0)

Ont voté non [redacted]

12. Portes du Hall 37-39 - Travaux WILLIAMS - Suivi sécurité (+50%)

Le point parle de la porte côté Rue.

L'assemblée générale demande à la firme Williams de venir faire les derniers réglages au niveau du clic de blocage.

L'assemblée générale demande au syndic de demander des devis à RAMA afin de changer le mode de fermeture des portes de rue (Les travaux éventuels seront pris sur le budget voté au point 9). (35-37-39) de

Délibération:

Point demandé par [redacted]

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13. Ascenseurs OTIS - Evaluation du contrat - Contrat Omnium (Maj 2/3)

En cas de vote positif, l'assemblée approuve le contrat de la firme OTIS.

Délibération:

Point demandé par Mme Semeraro *confirme de*

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

14. Travaux PRIVATIFS - Ascenseurs - Rappel du ROI (+50%)

Certains copropriétaires s'inquiètent des dégradations des parties communes liées à des travaux privés et notamment au niveau des ascenseurs.

Délibération:

L'assemblée est d'accord sur le principe 'Qui casse, paie' à condition de clairement identifier le responsable.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

15. Invasion des Pigeons sur les balcons et Nuisances - Mandat au Syndic (Maj 2/3)

Malgré de nombreux rappels à ce sujet, nous regrettons que certaines personnes continuent à nourrir des pigeons créant par là même de graves nuisances au voisinage. Il est proposé de donner mandat au syndic sous le contrôle du conseil de copropriété en vue d'avoir la possibilité d'entamer des poursuites judiciaires contre les contrevants. Pour mémoire il existe déjà la possibilité de porter en compte une pénalité sous forme d'indemnité administrative de 150 € par infraction constatée.

Délibération:

Le vote porte sur le mandat à donner au syndic afin de pouvoir agir judiciairement.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

16. Extracteurs - Nuisances sonores en cas de vent - Explications (+50%)

Effectivement en cas de grand vent, le système de sécurité se met en marche et fait un bruit qui peut être dérangerant. Ce point sera débattu en assemblée générale. En principe cela arrive assez rarement.

Délibération:

La firme Zendher va essayer de trouver un autre système de sonde pour le monoxyde de carbone. Ce système sera moins sensible au vent.

L'assemblée demande aux propriétaires de couper l'avertisseur en cas de bruit (Au 17eme étage).

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7057)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

Dans ce cas, il importe d'informer la concierge.

17. Compétence des organes de la copropriété (Ass Générale, Syndic et Conseil de copropriété)

Suite à la demande de copropriétaires, vous trouverez ci-joint la réglementation légale au sujet des compétences des différents organes d'une copropriété.

Délibération:

_____ prend la parole et explique les compétences des différents organes d'une copropriété.

18. Information quant aux congés de la concierge (+50%)

Pour rappel, les congés de _____ sont toujours accordés par l'employeur qui n'est autre que le Syndic de la copropriété. Les propriétaires ont toujours la possibilité de nous consulter à ce sujet.

Pour des raisons évidentes de sécurité l'affichage des périodes d'absences doit se faire en toute discrétion.

Ce point sera discuté en Assemblée Générale.

Délibération:

Le vote porte sur l'envoi d'un SMS prévenant les périodes d'absence de la concierge.

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.1 % (6849)
- Non: 2.9 % (208)
- Abstention (0)

[Handwritten signature and initials]

19. Rappel des prestations de _____ (Concierge) - Plan de Travail

Le plan de travail est joint à la présente convocation. Pour rappel, les parties communes doivent rester libre de tout objet pour l'entretien et le nettoyage.

Délibération:

_____ que son planning n'est pas respecté.

_____ s'engage de vérifier le plan de travail et y remédier si nécessaire.

_____ demande que les jours de nettoyage des paliers, les paillassons et tout autre objets soient enlevés.

20. Mise en conformité de l'acte de base - Point de la situation : Budget : +/- 500 € TTC (Syndic Support - _____)

Les statuts de la copropriété doivent à nouveau être mis en conformité conformément à la Loi du 18 juin 2018 applicable depuis le 01.01.2019. La société Syndic Support qui a déjà mis les statuts à jour nous informe que le prix sera d'environ 500 € TTC. Ce point est une information et ne demande pas légalement une validation de l'AG, ceci étant une obligation légale. Pour autant, nous tenions à vous tenir informés.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

[Handwritten signature]



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

ACP PDB PAVILLON A&B

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent. Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 07/05/2019

La séance est levée à 20h00.

FR.

LE SYNDIC

CADILLAC SA - FISKOBEL

KRZYZAK

C. VANDCAST

DI. P4020

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

ACP PDB PAVILLON AB

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 18 mai 2022 à 18:30

EGLISE SAINT ESPRIT - GRANDE SALLE - RUE DOCTEUR LEMOINE 13 à
1070 ANDERLECHT

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

Copropriétaires présents	29	27,88%	2981 Quotités
Copropriétaires représentés	36	34,62%	3561 Quotités
Copropriétaires absents	39	37,50%	3458 Quotités
Totaux:	104	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	65	62,50%	
AG valide en quotités	6542	65,42%	

Le 18/05/2022 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON AB à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

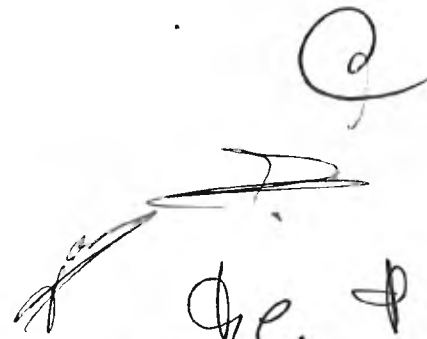
Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
[redacted] prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme président M [redacted] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 81 % (5156)
- Non: 19 % (1211)





FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- Abstention (175)
- [REDACTED]

2.2. Se présente comme secrétaire M [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6542)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6542)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes cloturés 2019-2020-2021

3.1. Approbation des comptes de l'exercice 2019 (+50%)

Demande sera faite auprès de SdWorx pour vérification du contrat de la concierge Mme Aneta, qui en 2018 a été augmenté selon les barèmes de l'époque.

Vérification sera faite suite au point de l'Assemblée Générale où l'on a voté les avantages en nature à la concierge.

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.6 % (5626)
 - Non: 11.4 % (725)
 - Abstention (191)
- [REDACTED]

3.2. Approbation des comptes de l'exercice 2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.6 % (5611)
 - Non: 11.4 % (725)
 - Abstention (206)
- [REDACTED]

3.3. Approbation des comptes de l'exercice 2021 (+50%)

Délibération:

[REDACTED]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

• **Oui: 88.6 % (5626)**

• **Non: 11.4 % (725)**

• Abstention (191)

Ont voté non:

[REDACTED]

4. Approbation du budget 2022 - 180.000,00 € (+50%)

Propositions à voter :

1er trimestre 2022 : 45.000 €

2ème trimestre 2022 : 45.000 €

3ème trimestre 2022 : 45.000 €

4ème trimestre 2022 : 45.000 €

Fonds de réserve : 40.000 € annuel

Fonds de réserve Cap Sud à prévoir : 31.000 € (7.750,00 € / Trimestre)

M. [REDACTED] propose de voter un budget de 300 € pour l'organisation de la fête des voisins.

Délibération:

180.000 € pour les charges courantes

9.000 € Fonds de réserve

31.000 € pour le fonds de réserve complexe (géré par le syndic CapSud)

[REDACTED] prend la parole pour proposer un budget de 300€ pour la fête des voisins. Les propriétaires ne sont pas tous d'accord concernant ce budget. M. [REDACTED] (M. [REDACTED] Cadillac Fiskobel) propose de prendre en charge la fête des voisins pour participer à la bonne entente entre chaque copropriétaires.

La résolution est approuvée.

• **Oui: 98.5 % (6441)**

• **Non: 1.5 % (101)**

• Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

5.1. Décharge au Syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 90.2 % (5626)**

• **Non: 9.8 % (610)**

• Abstention (191)

Ont voté non:

[REDACTED]

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 87.1 % (4917)**

• **Non: 12.9 % (725)**

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- Abstention (900)

Ont voté non:

[REDACTED]

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.2 % (5530)
- Non: 8.8 % (531)
- Abstention (481)

Ont voté non: [REDACTED] NE //

6. Election des membres du Conseil de Copropriété (50%)

ATTENTION : Selon les Statuts de la Copropriété :

"SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE DU LOT II - « Pavillons A et B »

1. Composition

Il sera créé un Conseil général de copropriété du Lot II, comprenant 3 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit : Les membres du Conseil général de copropriété du Lot II sont nommés par l'Assemblée particulière".

A NOTER : Du fait de cet article des statuts : Seuls les copropriétaires candidats qui auront le pourcentage le plus élevé seront élus (maximum 3 personnes).

6.1. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 67.4 % (4349)
- Non: 32.6 % (2103)
- Abstention (90)

Ont voté non:

[REDACTED]

6.2. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.8 % (5612)
- Non: 14.2 % (930)

[Handwritten signatures]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- Abstention (0)

Ont voté non:

Al

6.3. [REDACTED] (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.9 % (5522)
- Non: 14.1 % (905)
- Abstention (115)

Ont voté non:

Al

6.4. [REDACTED] (+50%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 13 % (725)
- Non: 87 % (4856)
- Abstention (961)

Ont voté non:

Al

6.5. [REDACTED] (0%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 27.5 % (1797)
- Non: 72.5 % (4745)
- Abstention (0)

Ont voté non:

Al

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



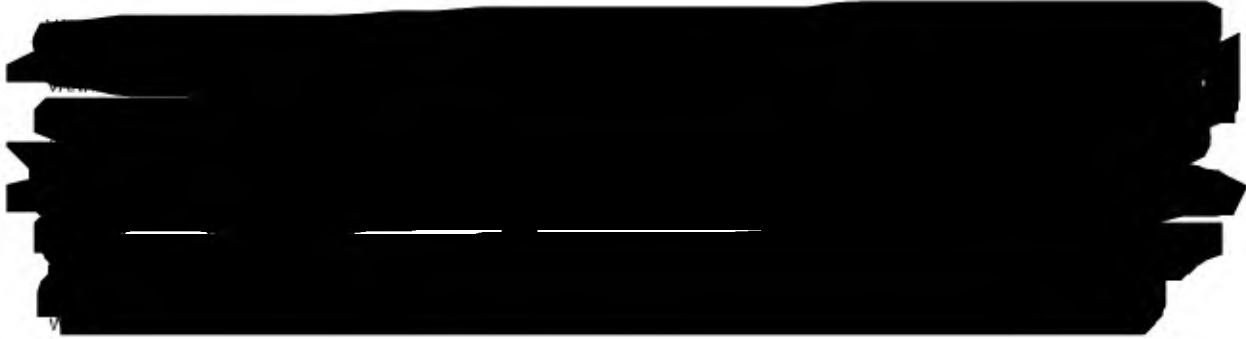
FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

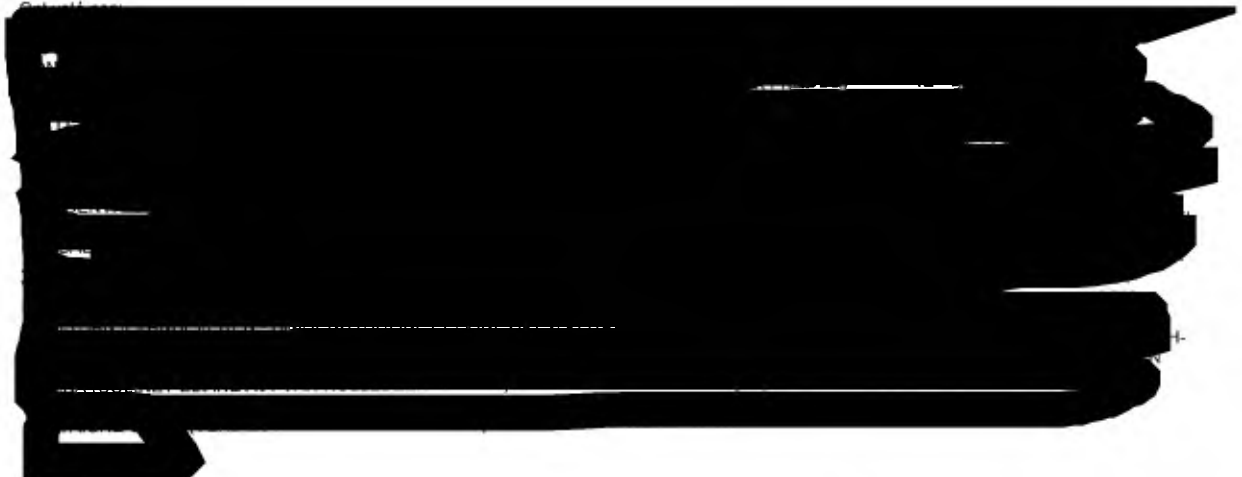
BCE 0850.151.154



6.6. [redacted] +50%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 21.8 % (1406)
- Non: 78.2 % (5046)
- Abstention (90)



7. Election d'un Commissaire aux Comptes "INTERNE"

Nous avons reçu la candidature de Monsieur Vanhollebeke pour ce poste.

7.1. Se présente : [redacted] +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 57.6 % (3701)
- Non: 42.4 % (2726)
- Abstention (115)



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

[REDACTED]

8. Election d'un Commissaire aux Comptes "EXTERNE" (Ce point ne sera voté que si le point 7 n'est pas retenu)

Pour rappel, ce point fait partie des points demandés expressément par [REDACTED] ainsi que les 6 autres personnes ayant signés la demande.

Délibération:

Le point est sans objet suite au vote favorable du point numéro 7

8.1. Se présente : [REDACTED] BUDGET 850 € HTVA

8.2. Se présente: [REDACTED] BUDGET 1.200 € HTVA

9. Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs à 10.000€ (2/3)

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 10.000€ sans passer par une Assemblée Générale. Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis en les présentant au conseil de copropriété.

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.7 % (5066)
- Non: 21.3 % (1371)
- Abstention (105)

Ont voté non: [REDACTED]

10. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (+50%)

Pour votre parfaite information, nous vous rappelons que le tarif actuel est ALL IN en dehors des frais de gestion des sinistres et des frais d'appels aux urgences. Il n'y a donc par exemple jamais de frais complémentaires pour le suivi des travaux ou pour tout autre frais quelconque.

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.9 % (5816)
- Non: 11.1 % (726)
- Abstention (0)

[REDACTED]

11. Point à voter dans le cas où le point 10 n'atteint pas la majorité absolue (50+1) :

[Handwritten signature]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

A la demande de [REDACTED] (mail du 05.11.2021 et avril 2022) et dans le cas où le mandat du Syndic Actuel ne serait pas reconduit, vous trouverez ci-dessous les propositions [REDACTED]

- Cadillac sa Fiskobel
- Synstar
- Syndic Spirit
- Cap Sud
- Managimm

Délibération:

Le point est sans objet

12. Présentation du rapport d'expertise et de l'offre pour le passage aux chaudières Individuelles à condensation (2/3)

Suite à un vote favorable lors de l'Assemblée Générale du 07.05.2019 (point 10) une étude avait été introduite pour le passage aux chaudières à condensation.

Nous présenterons l'offre de la société Tytgat à titre informatif et pour assurer le suivi de l'étude réalisée. Nous discuterons ensuite avec les copropriétaires afin de savoir dans quelle mesure l'ACP souhaite passer aux chaudières à condensation.

La société Vaillant a remis sur le marché des chaudières atmosphériques répondant à la règle d'exception Erp B1.

Attention cependant : l'IBGE nous a renseigné au sujet des chaudières de type B1 et la possibilité d'installer ces chaudières sous certaines conditions : **En effet le remplacement d'une chaudière atmosphérique de type B1 existante et raccordée à un conduit collectif existant dans un bâtiment dont la demande de permis d'urbanisme date d'avant le 01/01/2019 NE PEUT PAS être installée dans une chambre à coucher, une salle de bain, une salle de douche ou un WC.**

(cfr. : ANNEXES - REMPLACEMENT DES CHAUDIERES INDIVIDUELLES A BRULEUR ATMOSPHERIQUE RACCORDEES A UNE CHEMINEE COLLECTIVE EXISTANTE).

Délibération:

NON = PAS DE TRAVAUX AU NIVEAU DES CHAUDIERES

Le syndic investiguera sur le fait de savoir si oui ou non nous pouvons garder les chaudières de type B1 dans les WC

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (6542)
- Abstention (0)

[REDACTED]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

[Handwritten signature]



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

13. Approbation concernant le maintien du Contrat de [REDACTED] (OUI = LE CONTRAT EST MAINTENU) (+50%)

Mesdames Semeraro et Di Paolo souhaitent aborder les points suivants :

Dans le cas où le contrat de [REDACTED] ne serait pas maintenu par la copropriété, les possibilités suivantes devront être envisagées et débattues lors de l'assemblée générale :

- 1 - Voter la fin du contrat actuel de [REDACTED] (point 13.1).
- 2 - Voter le remplacement du service de conciergers par une société de nettoyage (point 14 et 15).
- 3 - Voter la mise en location de la conciergerie (point 16).

Monsieur [REDACTED] souhaite aborder le point ci-dessous et prendra la parole lors de l'Assemblée Générale:

- 4 - Possibilité de rompre un contrat de travail dans le cadre de la procédure dite "cas de force majeure médicale" (Trajet de réintégration - médecine du travail) (Point 13.2).

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.1. Approbation : Fin du contrat avec paiement d'une indemnité de rupture correspondant à la période de préavis (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 69.9 % (4512)
- Non: 30.1 % (1940)
- Abstention (90)

13.2. Approbation : Rupture du Contrat pour cas de Force Majeure Médicale (+50%)

Délibération:

[REDACTED] prend la parole devant l'assemblée pour expliquer le cas de force majeure médicale. [REDACTED] prend la parole pour expliquer dans les détails le cas de force majeure afin que chaque copropriétaires soient informés au mieux au sujet de ce point.

La résolution est rejetée.

- Oui: 30.9 % (1988)
- Non: 69.1 % (4449)
- Abstention (105)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



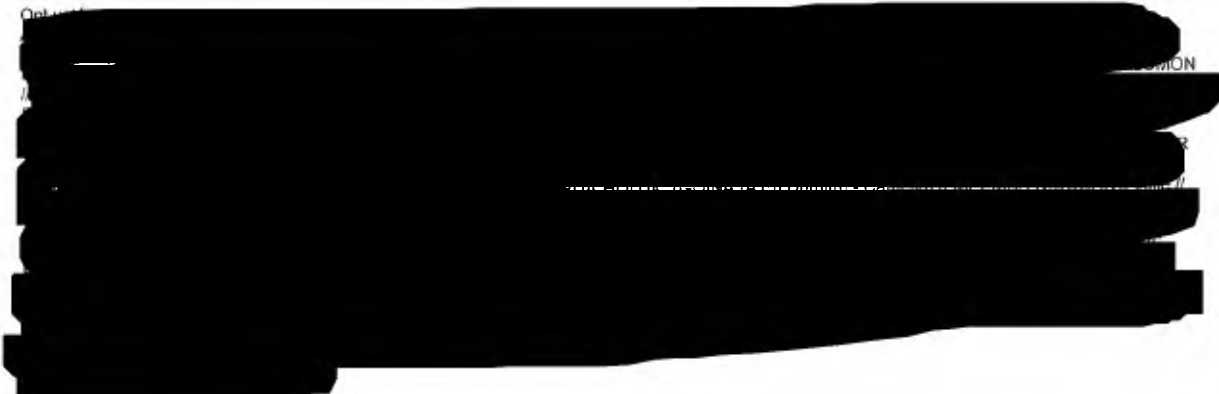
FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154



14. Si le Contrat de Mm. [REDACTED] n'est pas reconduit : Choix d'un ou d'une nouvelle Concierge (Mandat au Syndic et au conseil) (+50%)

VOTE OUI = Mandat est donné au syndic en vue d'engager un ou une nouvelle concierge. Le choix sera effectué d'un commun accord avec les membre du conseil de copropriété.

Délibération:

[REDACTED] fait la remarque que le contrat du concierge devra être bien spécifique et que dans le contrat sera spécifié certaines choses telles que des limites de consommations,...

La résolution est approuvée.

- OUI: 71.3 % (4666)
- Non: 28.7 % (1876)
- Abstention (0)



15. Dans le cas où la copropriété ne souhaiterait plus de Service de Conciergerie : CHOIX pour une Société de Nettoyage (+50%)

(*) à la suite des changements constants et la hausse des prix, une actualisation des offres sera demandée pour l'obtention du prix exact pour la société potentiellement choisie (à titre informatif, un écart de 10% entre le prix présenté et le prix réel pourra être envisagé).

Les offres sont consultables via le lien indiqué en première page de la présente convocation.

Délibération:

Les copropriétaires sont d'accord de choisir la société de nettoyage ALB Clean pour la partie de remplacement de la concierge (vacances annuelles, remplacement maladie)

Le point est mis au vote pour se mettre d'accord au niveau du remplacement de la concierge d'opter pour la société ALB Clean sous réserve de réception et d'analyse de l'offre.

La résolution est approuvée.

- OUI: 100 % (6000)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (542)

Se sont abstenus:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

15.1. Société Belgium Clean : Budget 2.359 € TVAC

15.2. Société CD NET : Budget 2.705 € TVAC

15.3. Société BX Cleaning : Budget 3 329,07 € TVAC

15.4. Société H-Services Invest : Budget : 4.816,50 € TVAC

15.5. Société ALB Clean : Budget 2662 € TVAC

16. Dans le cas où la copropriété ne souhaiterait plus de Service de Conciergerie : Location de la conciergerie (Mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété)

Dans le cas où l'Assemblée Générale ne souhaite pas reconduire le contrat de la concierge, la conciergerie sera proposée à la location via une agence immobilière

A savoir qu'il y aura un préavis à respecter et qu'ensuite le loyer sera estimé via l'agence immobilière.

Délibération:

Sans objet

17. Nomination d'un membre du conseil de copropriété en qualité de responsable caméra (+50%)

Délibération:

Les membres du conseil suggèrent que le syndic reste en charge du visionnage des caméras et nous informent que le pictogramme sera revu et adapté.

Si le point 17 est voté non, le syndic se chargera du visionnage des caméras.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 24.7 % (1516)**
- **Non: 75.3 % (4611)**
- **Abstention (415)**

Ont voté :

[Large redacted area covering names and details of voters]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

18. Proposition d'arrêt des caméras de sécurité dans les ascenseurs et dans le nouveau local poubelles (Demande de [REDACTED] (2/3))

[REDACTED] souhaite supprimer les caméras dans les ascenseurs ainsi que dans le local poubelles. Madame Somers estime que c'est une atteinte à la vie privée. Nous tenons à rappeler que ce n'est pas le cas lorsque toutes les mesures légales sont respectées (placement de pictogrammes aux entrées, responsable caméras, etc.).

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 8.2 % (501)
- Non: 91.8 % (5626)
- Abstention (415)

Ont voté non:

[REDACTED]

19. Approbation pour le remplacement de la parlophonie actuelle (2/3)

Le système de parlophonie actuel suscite de nombreuses interventions. Le système est vétuste, celui-ci a plus de 20 ans.

Afin de limiter les frais auxquels la copropriété doit faire face, il est vivement conseillé de procéder au remplacement. **Attention dans le cas du remplacement de la parlophonie, il est impératif de remplacer également les parlophones dans chaque appartement. Les parlophones étant privatifs, les frais d'installations seront mis à charge du propriétaire.**

(*) à la suite des changements constants et la hausse des prix, une actualisation des offres devra être demandée pour l'obtention du prix exact pour la société potentiellement choisie (à titre informatif, un écart de 10% entre le prix présenté et le prix réel pourra être envisagé).

La résolution est rejetée.

- Oui: 55.9 % (3425)
- Non: 44.1 % (2702)
- Abstention (415)

Ont voté non:

[REDACTED]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

Madame Bijou nous signale que les points suivants ont déjà été votés, point non voté.

23.2. Proposition de règlement pour le respect du nouveau local poubelles (+50%)

Pour rappel :

Suite au remplacement des conteneurs, voici l'utilisation de ceux-ci :

Jaune et bleu Ces conteneurs sont fermés à clé. Les déchets doivent donc être pliés et insérés, via l'ouverture, dans ces conteneurs.

Les sacs jaunes et bleus ne seront plus nécessaires.

Bruxelles Propreté fournira des sacs (sacs réutilisables) pour transporter les déchets papiers ou plastiques.

Ce sac, vous devez le conserver et ne pas le jeter dans le conteneur.

Rien ne change pour les sacs blancs, ces conteneurs seront ouverts.

Veillez ne pas laisser vos déchets au sol.

En cas de non-respect du ROI, une indemnité de 125€ sera imputée, en frais privatif et immédiatement payable

Délibération:

La démarche sera fait pour savoir si oui ou non les conteneurs devront être fermés ou pourront être ouverts (comme par exemple dans d'autres immeubles voisins).

La résolution est rejetée.

- **Oui: 31.4 % (1885)**
- **Non: 68.6 % (4127)**
- Abstention (415)

Ont voté non:



23.3. Proposition d'indemnité pour les déménagements et emménagements sans autorisation via l'ascenseur (+50%)

Pour rappel, lors d'un emménagement et déménagement, le ou la concierge en fonction doit être avertie afin de protéger les ascenseurs.

En cas d'accord de la proposition, une indemnité pour non-respect du ROI de 125€ sera appliquée.

Délibération:

Dans le cas où il n'y aurait pas de concierge, les membres du conseil devront prévenir les membres du conseil de copropriété et/ou syndic.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.8 % (5079)**
- **Non: 14.2 % (838)**
- Abstention (625)

Ont voté non:



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

23.4. Proposition d'indemnité pour les dégradations et souillures occasionnées dans les communs (+50%)

Ce point sera expliqué lors de l'Assemblée Générale.

En cas d'accord de la proposition, une indemnité pour non-respect du ROI de 125€ sera appliquée.

La résolution est approuvée.

• **Oui: 86.8 % (5320)**

• **Non: 13.2 % (807)**

• **Abstention (415)**

Ont voté non:

24. Informations quant aux questions d [redacted] reçues encore récemment lors d'un mail du samedi 16 avril 2022

Vous trouverez en annexes les questions posées par certains propriétaires et les réponses données à celles-ci.

<https://bit.ly/ago180522>

Délibération:

25. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (+50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de roulement de la copropriété.

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier (125€ hors TVA), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100€ hors TVA. Soit 225 € hors TVA la première année.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 10€ pour le 1er rappel par lettre simple et 25€ pour le second rappel par voie recommandée.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à l'unanimité que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.500€ soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.5 % (5658)
- Non: 3.5 % (204)
- Abstention (680)

Outré par :

Se sont abstenus :

OUAZZANI Samir (PA) // WANG - HU Wenxia - Tingting // ZORZHO-FENZIN GIOVANNINO

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 18/05/2022

LE SYNDIC

CADILLAC SAJ - FISKOBEL

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

ACP PDB PAVILLON AB

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 22 juin 2023 à 18:00

**EGLISE SAINT ESPRIT - GRANDE SALLE - RUE DOCTEUR LEMOINE 13 à
1070 ANDERLECHT**

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

Copropriétaires présents	17	16,50%	1780 Quotités
Copropriétaires représentés	8	7,77%	861 Quotités
Copropriétaires absents	78	75,73%	7359 Quotités
Totaux:	103	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	25	24,27%	
AG valide en quotités	2641	26,41%	

Le 22/06/2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON AB à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

2.1. Se présente comme président (██████████ +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (2425)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)



2.2. Se présente comme secrétaire le Syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (2425)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (2425)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes de l'exercice 2022 (+50%)

Délibération:

Pour les personnes qui ne paient pas leurs charges à temps et à heure, les procédures sont mises en place pour réclamer les impayés.

Pour les paiements mensuels : uniquement pour les personnes qui mettent au point un ordre permanent peuvent le faire (mais si pas d'ordre permanent, pas de paiements mensuels), l'Assemblée s'accorde sur ce point.

Demandes à multiples reprises quid des dossiers en cours auprès de l'avocat pour les mauvais payeurs.

Pour information : les frais d'avocat sont à charge des mauvais payeurs.

Une demande de vérifier de plus près les mauvais paiements est demandée par l'Assemblée Générale.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (2552)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Approbation du budget 2023 - 200.000,00 € (+50%)

Propositions à voter :

1er trimestre ~~2023~~ : 58.750 €
2ème trimestre ~~2023~~ : 58.750 €
3ème trimestre ~~2023~~ : 58.750 €
4ème trimestre ~~2023~~ : 58.750 €

Fonds de réserve : 9.000 € annuel + Fonds de réserve Complexe (Syndicoop) de 31.000 €

Soit un montant annuel de 40.000€

Délibération:

L'Assemblée Générale discute sur le nouveau montant proposé de 58.750€/ trimestre mais trouve cela trop.

Proposition de 50.000€ / trimestre ✓

L'idée serait de proposer une augmentation douce de 45.000€/ trimestre à 50.000€/ trimestre tout en maintenant les 40.000€ pour le Fonds de Réserve.

Soit 200.000€ (2023) au lieu de 180.000€ (2022)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (2552)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

Délibération:

5.1. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (2552)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (2437)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (2552)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

6. Election des membres du Conseil de Copropriété (50%)

Délibération:

6.1. [REDACTED]

Délibération:

[REDACTED]

6.2. [REDACTED] (50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.9 % (2447)**
- **Non: 4.1 % (105)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

[REDACTED]





FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

Délibération:

7.1. Se présente : [REDACTED] (+50%)

Pour rappel, [REDACTED] votre Commissaire aux comptes depuis l'Assemblée Générale du 18 mai 2022 et souhaite se représenter cette année.

Vous pourrez retrouver son rapport annuel dans les annexes.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (2551)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (90)

Se sont abstenus:

[REDACTED]

8. Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs à 10.000€ (2/3)

Comme chaque année, nous proposons un budget "dépenses pour travaux" à hauteur de 10.000€

Il s'agit d'un mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux sans passer par une Assemblée Générale.

Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 88.2 % (2330)**
- **Non: 11.8 % (311)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

9. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.6 % (2526)**
- **Non: 4.4 % (115)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

10. [INFO] Information concernant l'obligation ou non du passage aux chaudières Individuelles à condensation (+50%)

Pour rappel, nous avons discuté l'année dernière au point 12 concernant le passage aux chaudières à condensation.

L'assemblée Générale avait refusé catégoriquement ce point. Le syndic, en collaboration avec le conseil, s'est renseigné sur les obligations du passage de l'atmosphérique vers la condensation et vous retrouverez dans les annexes une réponse complète de Bruxelles Environnement.

Voici ce qu'il faut retenir :

- Le placement des chaudières atmosphériques est actuellement autorisé uniquement sur des cheminées collectives existantes, en attendant de trouver une autre solution technique (tubage/chemisage du conduit, placement de conduits individuels, ...).

En résumé, pour l'instant, il n'est pas encore obligatoire de passer aux chaudières à condensation et le placement est

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

toujours autorisé.

La réglementation d'aujourd'hui ne sera pas la réglementation de demain.

C'est pourquoi, nous tenons à : - sensibiliser tous les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale qu'un passage à la condensation pourra être exigé dans le futur et qu'il faudra tenir compte d'un potentiel remplacement de toutes les chaudières atmosphériques et d'un nouveau tubage, si tel est le cas.

Délibération:

Nous avons la possibilité jusqu'à ce jour (travaux coûteux) de ne pas passer par le placement de chaudières à condensation en réalisant un nouveau tubage. Ce en obtenant une dérogation auprès du service environnement.

Le syndic, en collaboration avec le Conseil, s'est chargé d'effectuer la demande auprès d'un facilitateur pour l'obtention de la dérogation.

Le vote ici (point 10) porte sur la prise de conscience que la dérogation peut ne pas être obtenue et nous pourrions être amené à devoir remplacer toutes les chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation (en étant obligé de changer également le tubage car celui-ci ne serait pas compatible avec les nouvelles chaudières à condensation).

La résolution est approuvée.

- **Oui: 67.7 % (1648)**
- **Non: 32.3 % (788)**
- Abstention (90)

Ont voté non:



11. Nomination du conseil de copropriété en qualité de responsable caméra (+50%)

Nous nous sommes rendus compte qu'il est difficile pour le syndic de consulter les caméras et d'obtenir une information de qualité lors du visionnage des caméras.

En effet, selon nous les personnes les plus habilitées à reconnaître les résidents sont celles qui y vivent. Il est donc proposé ici d'étendre la mission de responsable caméras au Conseil de Copropriété.

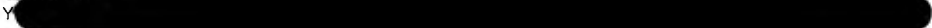
Afin de rassurer les copropriétaires, ces personnes seront enregistrées en tant que responsables caméras de l'ACP Prince De Belgique et ne consultera les images que lorsque cela s'avèrera nécessaire (non-respect ROI, dégradations dans l'immeuble,...).

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.6 % (2551)**
- **Non: 3.4 % (90)**
- Abstention (0)

Ont voté non:



12. Proposition pour le remplacement de la parlophonie [Budget 15.000€] (2/3)

Une demande a été formulée pour remettre ce point à l'ordre du jour de l'AG 2023.

Le système actuel de parlophonie a plus de 20 ans et certains copropriétaires souhaiteraient avoir un système plus à jour et moderne.

Attention dans le cas du remplacement de la parlophonie, il est impératif de remplacer également les parlophones dans chaque appartement.

Les parlophones étant privés, les frais d'installations seront mis à charge du propriétaire.

Délibération:

Pour rappel : les postes intérieurs privés seront pris en charge par les copropriétaires. Il n'y a que les travaux



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

communs qui seront pris par le Fonds De Réserve.

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (2551)**

• **Non: 0 % (0)**

• Abstention (90)

Se sont abstenus:

12.1. Mode de financement : Fonds de Réserve (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (2551)**

• **Non: 0 % (0)**

• Abstention (90)

Se sont abstenus:

12.2. Mode de financement : Charges communes

Délibération:

Point sans vote car 12.1 voté favorablement.

13. [INFO] Mise en Conformité Electrique des communs - [Budget : +/- 11.000€]

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale de l'année dernière il avait été demandé au syndic de vérifier la conformité électrique des communs de l'immeuble.

Nous avons récemment reçu un rapport qui atteste la non-conformité des installations.

Afin que chaque copropriétaire soit informé, nous entamerons ce travail de Mise En Conformité prochainement.

Le budget pour cette mise en conformité s'élève à plus ou moins 10.000€.

Il sera décidé lors de l'Assemblée Générale du mode de financement de ces travaux.

Délibération:

13.1. Mode de financement : Fonds de Réserve (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 95.9 % (2446)**

• **Non: 4.1 % (105)**

• Abstention (90)

Ont voté non:

13.2. Mode de financement : Charges communes (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

• **Oui: 4.3 % (105)**

• **Non: 95.7 % (2331)**

• Abstention (90)

Ont voté non:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

[REDACTED]

14. Peintures au niveau des cabines d'ascenseurs au -1 et Rez de chaussée (portes et chambranles) [Budget 2.000€] (2/3)

Nous avons reçu plusieurs remarques concernant les dégradations que connaissent les portes des ascenseurs au niveau des peintures.

Lors de nos visites sur place, nous avons pu constater une petite vétusté au niveau des chambranles des portes d'ascenseurs au rez-de-chaussée.

Ne serait-il pas opportun d'effectuer un petit rafraîchissement à ce niveau-là ?

L'enveloppe budgétaire proposée serait de 2.000€

Si le point est voté oui, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic d'effectuer ces travaux d'embellissement.

Délibération:

L'Assemblée s'accorde pour une prise en charge de ces +/- 2.000€ via le Fonds de Réserve

La résolution est approuvée.

• **Oui: 87.8 % (2320)**

• **Non: 12.2 % (321)**

• Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

15. Demande de prise en charge du nettoyage suite au dégâts des eaux dans l'appartement B02 [REDACTED] (2/3)

En 2021, il y a eu une remontée des eaux dans l'appartement d [REDACTED]

Elle a du faire intervenir un plombier et le montant totalisé s'est chiffré à 441,68€ (frais remboursés).

A cela [REDACTED] réclame des frais supplémentaires car elle estime avoir nettoyé durant 15 heures en supplément pour nettoyage et épongeage du sol.

Le travail d [REDACTED] est estimé à 15 heures x 45€ de l'heure, soit un total réclamé de 675€

A cela s'ajoute le travail de la femme d'ouvrage 7 heures (3h le samedi, 4h le lundi) : 7h * 9€ de l'heure = 63€

Nous avons présenté cela à l'assurance mais celle-ci nous a répondu par la négative. Cela dit, la fille de Mme Henrard demande à ce que la copropriété intervienne dans cette histoire et indemnise le montant de 738€ pour les dommages moraux subis par [REDACTED]

Pour information, le compagnie est intervenue à concurrence 3222,40 € (Dégats selon devis présenté), 150 € (Forfait nettoyage accordé par l'expert) et 147,23 € de pertes indirectes (Pour la victime également). Soit un total de 3519.63 € crédité au compte d [REDACTED]

Le vote porte donc sur (675 € + 63 €) - 297,23 €, soit 440.77 €.

Vous retrouverez un détail du dossier dans les annexes.

Délibération:

La résolution est rejetée.

• **Oui: 22.8 % (602)**

• **Non: 77.2 % (2039)**

• Abstention (0)

Ont voté non:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

16. [Divers] Points à décider lors de l'Assemblée Générale

Lors de l'Assemblée Générale, nous discuterons des points suivants relevés par [redacted] (Commissaire Aux Comptes) :

1) Le Local poubelle du 35-39 appartient à la copropriété : proposition de faire un local vélo où mettre cette partie en location - sera mis à l'étude en cas d'accord (voir faisabilité).

2) Local adossé au bâtiment 35 (local, poussette, vélo) appartient à la copropriété. Proposition de remettre des vélos dans ce local où le mettre en location - sera mis à l'étude en cas d'accord (voir faisabilité).

3) Étrennes : mettre une limite de 20€ par camion poubelle. 3 camions : 60€.

Délibération:

16.1. 1) Le Local poubelle du 35-39 appartient à la copropriété : proposition de faire un local vélo où mettre cette partie en location - sera mis à l'étude en cas d'accord (voir faisabilité). (+50%)

Délibération:

Conditions spécifique : louer obligatoirement à une personne de l'immeuble. Des vérifications seront effectuées pour voir dans quelle mesure il est possible de mettre cela en location.

La résolution est approuvée.

- Oui: 58.9 % (1502)
- Non: 41.1 % (1050)
- Abstention (0)

16.2. 2) Local adossé au bâtiment 35 (local, poussette, vélo) appartient à la copropriété. Proposition de remettre des vélos dans ce local où le mettre en location - sera mis à l'étude en cas d'accord (voir faisabilité). (+50%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 9.2 % (195)
- Non: 90.8 % (1922)
- Abstention (204)

16.3. 3) Étrennes : mettre une limite de 20€ par camion poubelle. 3 camions : 60€. (+50%)

Délibération:

Pour rappel, il y a les etrennes pour les poubelles noires, jaunes, et bleus ainsi que pour le facteur (50€ de chaque).

La résolution est rejetée.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (2641)**
- Abstention (0)

Ont voté non:



17. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (+50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel par courrier ordinaire ou par Mail. Celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de roulement de la copropriété.

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier (125 € hors TVA), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100 € hors TVA. Soit 225 € hors TVA la première année. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 10 € pour le 1er rappel par lettre simple et 25 € pour le second rappel par voie recommandée.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à l'unanimité que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 750 € soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.4 % (2411)**
- **Non: 4.6 % (115)**
- Abstention (115)

Se sont abstenus:



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

AUDIBERT et ALEXANDRU ALEXANDRE et IRINA

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 22/06/2023

LE SYNDIC

CADILLAC SA - FISKOBEL

Syndic

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

ACP PDB PAVILLON AB

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 30 mai 2024 à 18:30

**EGLISE SAINT ESPRIT - GRANDE SALLE - RUE DOCTEUR LEMOINE 13 à
1070 ANDERLECHT**

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

Copropriétaires présents	31	30,69%	3188 Quotités
Copropriétaires représentés	16	15,84%	1733 Quotités
Copropriétaires absents	54	53,47%	5079 Quotités
Totaux:	101	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	47	46,53%	
AG valide en quotités	4921	49,21%	

Le 30/05/2024 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON AB à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

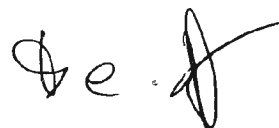
2.1. Se présente comme président [REDACTED] (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4492)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : Le syndic





FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

2.3. Se présentent comme assesseurs [REDACTED] Majorité: +50%

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4586)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes de l'exercice 2023 (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4506)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (415)

Se sont abstenus:

[REDACTED]

3.1. Paiement des charges par mensualité (tendance) (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 65 % (2998)
- Non: 35 % (1616)
- Abstention (307)

Ont voté non:

[REDACTED]

4. Approbation du budget 2024 : 225.000,00 € (Majorité: +50%)

Propositions à voter :

- 1er trimestre 2023 : 50.000,00 €
- 2ème trimestre 2023 : 50.000,00 €
- 3ème trimestre 2023 : 50.000,00 €
- 4ème trimestre 2023 : 50.000,00 €

Budget voté en 2023 était de 200.000,00 €

Fonds de réserve : 9.000,00 € annuel + Fonds de réserve Complexe (Cadillac s.a. Fiskobel) de 31.000,00 €
Soit un montant annuel de 40.000,00 €

Délibération:

Le syndic présente le budget pour l'année 2024 qui doit augmenter pour éviter des décomptes trop élevés. Le budget reste identique à celui de l'année 2023 soit : 200.000,00€

La résolution est rejetée.

- Oui: 41.2 % (1951)
- Non: 58.8 % (2788)
- Abstention (182)

[REDACTED]

be



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

Délibération:

5.1. Décharge au Syndic (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.2 % (4742)
- Non: 1.8 % (89)
- Abstention (90)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4921)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4921)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6. Election des membres du Conseil de Copropriété (50%)

Délibération:

6.1. Se présente : M [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4743)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (178)

Se sont abstenus:

6.2. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4832)

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

- Non: 0 % (0)
- Abstention (89)

Calculé par :

6.3. Se présente

Délibération:

7. Election d'un Commissaire aux Comptes

Délibération:

7.1. Se présente : (Majorité: +50%)

Pour rappel, Mme Bijjou est votre Commissaire aux comptes depuis l'Assemblée Générale du 18 mai 2022 et souhaite se représenter cette année.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4921)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

8. Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs à 10.000,00 € (Majorité: 2/3)

Comme chaque année, nous proposons un budget "dépenses pour travaux" à hauteur de 10.000 €
Il s'agit d'un mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux sans passer par une Assemblée Générale.
Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.3 % (4836)
- Non: 1.7 % (85)
- Abstention (0)

Calculé par :

9. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4832)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (89)

10. Installation de 3 caméras pour éviter les dépôts d'encombrants (À voter : Ajout de caméras / Recherche de devis / Mandat au syndic) : (Majorité: 2/3)

En raison de la présence fréquente d'encombrants dans les caves, le syndic, en collaboration avec les membres du conseil, propose l'installation de caméras de surveillance afin de prévenir les dépôts sauvages, préjudiciables à la qualité de vie de la copropriété.

Un devis auprès de la société Ckelec a déjà été sollicité et sera présenté à l'AG si nous le recevons avant cette dernière.

Délibération:

Le syndic propose un budget de 2.600,00€ lors de l'AG et sera financé par le fonds de réserve.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- Oui: 62.8 % (2908)
- Non: 37.2 % (1723)
- Abstention (290)

Qui a voté non:

11. Mise en conformité des 3 Ascenseurs : (Majorité: +50%)

Pour votre information : La mise en conformité des ascenseurs est une obligation, car leur fonctionnement pourrait être compromis si nous ne prenons pas les mesures nécessaires.

À voter :

- 1) Vote de la proposition.
- 2) Mandat au syndic en collaboration avec les membres du conseil pour rechercher des devis et effectuer les travaux.
- 3) Budget maximum de 45.776,22 € (Basé sur le devis d'OTIS).
- 4) Financement par le fonds de réserve.

Nous avons reçu un devis d'OTIS s'élevant à 45.776,22 €, et nous envisageons de solliciter d'autres devis afin de comparer les propositions. En collaboration avec les membres du conseil, nous sélectionnerons celui qui répond le mieux aux besoins de la copropriété.

* Descriptif des travaux pour les 3 ascenseurs : *

1. Placement d'un éclairage supplémentaire aux arrêts 19 stops
2. Placement d'un éclairage de gaine 19 Stops
3. Identification des interrupteurs et disjoncteurs en machinerie
4. Garantir la protection contre les chocs électriques (liaison équipotentielle)
5. Fourniture des instructions de dépannage en machinerie
6. Placement d'une tôle chasse-pieds fixe de 750 mm au seuil de la cabine
7. Placement d'une serrure antipanique salle des machines
8. Installation du boîtier DZI en machinerie pour indiquer la zone de porte
9. Placement d'une échelle en cuvette
10. Placement d'un module de télécommunication en salle des machines - cuvettes et cabines
11. Certification des installations après l'exécution des travaux

Délibération:

Le syndic présente lors de l'AG le budget pour effectuer la MEC des 3 ascenseurs. Le syndic s'engage à négocier le contrat actuel avec Otis lorsqu'il arrivera à son terme.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4832)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (89)

Qui a voté non:

12. Mandat au syndic en vue du recouvrement des créances dans le cadre du dossier SD Worx 1BA1820 (À voter : Mandat au syndic) : (Majorité: +50%)

Nous avons identifié un certain nombre d'avantages en nature qui ont été surpayés par SD Worx et qui doivent être récupérés.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3613)
- Non: 0 % (0)

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

- Abstention (1308)

Se sont abstenus:



13. Remplacement de la chaudière des communs (À voter : Remplacement / Choix de l'offre / Mandat au syndic) : (Majorité: 2/3)

Étant donné que la chaudière actuelle présente de graves dysfonctionnements et que le remplacement des pièces pourrait s'avérer plus coûteux sans garantie de son bon fonctionnement, il est conseillé de prévoir l'installation d'une nouvelle chaudière.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4921)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.1. ETS Castelli : 3.317,80 € (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4921)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.2. Devis comparatif : À recevoir

Délibération:

Bluefox : 4.500,00 €

14. Budget pour les événements de la copropriété : 500,00 € (Majorité: +50%)

À voter : L'allocation d'un budget annuel de 500,00 € dédié aux divers événements, notamment la fête des voisins, Noël et Halloween.

Ce budget ne sera dépensé intégralement que si nécessaire.

Exceptionnellement le syndic prendra à sa charge la fête des voisins.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 69.6 % (3284)
- Non: 30.4 % (1433)
- Abstention (204)

Ont voté non:



ont abstenus:

15. Augmentation du budget pour la consommation de gaz, eau et électricité de la conciergerie : 2.400,00 € (Majorité: +50%)

L'année dernière, un budget de 1 200,00 € a été alloué pour couvrir les frais de gaz, d'eau et d'électricité de la conciergerie. Après une évaluation approfondie, le syndic et les membres du conseil jugent ce budget insuffisant et proposent son augmentation. Tout dépassement au-delà de cette allocation sera à charge de la conciergerie.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39

1070 ANDERLECHT

BCE 0850.151.154

À voter : Budget de 2.400,00 €/an pour la consommation de gaz/eau/électricité.
Cela équivaut à 200,00 €/mois.

Délibération:

Si le point est voté un budget de 150,00 €/mois sera alloué à la place des 200,00€ proposé au départ.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 80.1 % (3791)**
- **Non: 19.9 % (940)**
- **Abstention (190)**

Objet voté par:



16. INFO : Rappel interdiction des dépôts clandestins en vigueur

Selon le R.O.I : Il est interdit d'abandonner quoi que ce soit dans les halls, dans les dégagements des caves notamment dans les entresols et dans les galeries des garages. Merci de respecter cette interdiction. En cas de non-respect, le syndic pourrait demander une indemnité de 150,00 €/infraction, à l'auteur des infractions, pouvant être identifié notamment grâce à l'installation des nouvelles caméras de surveillance si le point 10 de cette AG est voté.

Délibération:

17. INFO : Situation de la faisabilité pour la mise en location du local poubelle

Suite à une délibération approfondie, il a été déterminé qu'il pourrait être difficile de trouver un locataire pour ce local.

Actuellement utilisé pour le stockage des biens de la copropriété, il semble qu'il n'y ait pas d'autre espace approprié disponible pour ces objets. Cette évaluation sera vérifiée par le syndic en consultation avec les membres du conseil.

La décision de mettre ou non ce local en location sera prise en fonction de cette évaluation.

Délibération:

ALB Clean se propose pour louer le local poubelle à 50,00€

18. Recouvrement de Créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (Majorité: +50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par email ou courrier postal, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de réserve de la copropriété.

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier de 125,00 €, outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100,00 €.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00 € pour le 1er rappel par lettre simple et 25,00€ pour le second rappel par email ou par courrier normal ou recommandé.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à la majorité requise que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 750,00 € soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (4722)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (199)**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 30/05/2024

LE SYNDIC

CADILLAC SA - FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 14 mai 2025 à 18:30

**EGLISE SAINT ESPRIT - GRANDE SALLE - RUE DOCTEUR LEMOINE 13 à
1070 ANDERLECHT**

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

Copropriétaires présents	16	15,69%	1812 Quotités
Copropriétaires représentés	19	18,63%	2145 Quotités
Copropriétaires absents	67	65,69%	6043 Quotités
Totaux:	102	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	35	34,31%	
AG valide en quotités	3957	39,57%	

Le 14/05/2025 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP PDB PAVILLON AB à 1070 ANDERLECHT se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

2.1. Se présente comme président : M. [REDACTED] (Majorité: +50%)



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3415)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : Le Syndic (Cadillac s.a. Fiskobel)

Délibération:

2.3. Se présentent comme assesseurs : [REDACTED] Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3415)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 31/12/2024 (Majorité: +50%)

Délibération:

L'assemblée générale demande que les comptes soit ventilés (garage et appartement séparés).

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3300)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (115)

Se sont abstenus:
WU - ZHENG (Xio Wu)

4. Approbation du budget pour l'année 2025 : Proposition : 230.000,00 € (Majorité: +50%)

Propositions à voter :

1er trimestre 2025 : 57.500,00 €
2ème trimestre 2025 : 57.500,00 €
3ème trimestre 2025 : 57.500,00 €
4ème trimestre 2025 : 57.500,00 €

Charges courantes : 150.000,00 €
Fonds de réserve Pavillon A&B : 40.000,00 €
Charges courantes Complexe : 9.000,00 €
Fonds de réserve Complexe : 31.000,00 €

Budget total : 230.000,00 €

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: ~~97,3 % (3244)~~ 85,9% (3211)
- Non: ~~2,7 % (89)~~ 14,1% (526)

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

- Abstention (115)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

[redacted] et les procurations.

5. Décharge au syndic, aux membres du conseil et au commissaire aux comptes (50%)

Délibération:

5.1. Décharge au Syndic : Cadillac s.a. Fiskobel (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

Se sont abstenus:

SANG JONG MOTIO Christian / WU - ZHENG (Xia Wu)

5.2. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3668)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (289)

Se sont abstenus:

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes : Mme Bijjou (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

Se sont abstenus:

6. Élection des membres du Conseil de Copropriété (50%)

Délibération:

[redacted] indique qu'il faut 2 personnes comme membre du conseil et cela sera vérifié par le syndic. [redacted] soupçonne que des commissions sont perçues par les membres du conseil.

6.1. Se présente : M [redacted] (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 80.4 % (3019)
- Non: 19.6 % (734)
- Abstention (204)

Ont voté non:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

6.2. Se présente : [REDACTED] Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 35.5 % (1093)
- Non: 64.5 % (1989)
- Abstention (875)

Ont voté non:

6.3. Se présente : [REDACTED] Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.2 % (3109)
- Non: 14.8 % (542)
- Abstention (306)

7. Élection d'un Commissaire aux Comptes

Délibération:

7.1. Se présente [REDACTED] (Majorité: +50%)

Pour rappel, [REDACTED] votre Commissaire aux comptes depuis l'Assemblée Générale du 18 mai 2022 et souhaite se représenter cette année.




Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

8. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac s.a. Fiskobel) (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.6 % (3211)
- Non: 14.4 % (542)
- Abstention (204)

Ont voté oui:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

9. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (Majorité: +50%)

Voir Tableau dans les annexes

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.6 % (3211)
- Non: 14.4 % (542)
- Abstention (204)

Ont voté non:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

9.1. Approbation du contrat OTIS revu à la baisse (Majorité: +50%)

En raison d'un manque de personnel chez Otis, ils ne sont plus en mesure d'assurer une intervention dans les 2 heures en cas de panne classique.
En revanche, en cas de personne bloquée dans l'ascenseur, un technicien continue d'intervenir dans l'heure.

Après de nombreuses discussions et tentatives pour les amener à respecter leur engagement, il a été décidé de solliciter un nouveau contrat, avec un délai d'intervention plus en phase avec leurs capacités réelles, ainsi qu'une réduction de prix accompagnée d'un geste commercial pour compenser les manquements passés.

Le nouveau contrat prévoit :

Un montant annuel de 14.667,00 € HTVA, contre 17.526,00 € HTVA actuellement payé par la copropriété en 2024.

La seule différence notable est le délai d'intervention en cas de panne ordinaire, qui passe de 120 minutes à 360 minutes, ce qui ne modifie pas réellement la situation actuelle, puisque les délais observés varient déjà entre 3 et 5 heures

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

Se sont abstenus:

[Redacted]

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63

[Handwritten signatures]



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

9.2. Maintien du service de conciergerie (Majorité: 2/3)

Point à voter : Maintien ou suppression du service de conciergerie prévu à l'acte de base. En cas de suppression, une modification de l'acte de base sera nécessaire. Ce qui engendra des frais de +- 2.500,00 €.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.6 % (3211)
- Non: 14.4 % (542)
- Abstention (204)

Ont voté pour: [REDACTED]
Ont voté non: [REDACTED]

10. Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs à 10.000,00 € (Majorité: 2/3)

Nous proposons d'approuver un budget "dépenses pour travaux" d'un montant maximal de 10.000 €.

Ce mandat autorisera le Syndic, en concertation avec les membres du conseil, à réaliser directement les travaux urgents ou nécessaires, sans convoquer une Assemblée Générale.

Le syndic devra toutefois obtenir au minimum deux devis pour comparer les prix avant de valider les travaux.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.6 % (3211)
- Non: 14.4 % (542)
- Abstention (204)

Ont voté pour: [REDACTED]
Ont voté non: [REDACTED]

11. Budget pour les événements de la copropriété : 500,00 € (Majorité: +50%)

À voter : L'allocation d'un budget annuel de 500,00 € dédié aux divers événements, notamment la fête des voisins, Noël et Halloween.

Ce budget ne sera dépensé intégralement que si nécessaire.

Comme l'année passée, le syndic prendra à sa charge la fête des voisins.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.2 % (3122)
- Non: 14.8 % (542)
- Abstention (293)

Ont voté pour: [REDACTED]
Ont voté non: [REDACTED]

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63

[REDACTED SIGNATURE] Bff [REDACTED SIGNATURE] de.



FISKOBEL

DELSTANCHE - REA - LESEINE Marie - Nicolas // SANDJONG MOTIO Christian // WU - ZHENG (Xio Wu)

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

12. Approbation du remplacement des éclairages d'escaliers par des modèles à détecteur de présence (Majorité: 2/3)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

Se sont abstenus:

12.1. Devis CKElec : 11.600,64 TTC (Majorité: +50%)

L'ACP est invitée à se prononcer sur le devis de l'entreprise Ckelec sprl concernant la modernisation des éclairages obsolètes dans les cages d'escaliers des entrées 35, 37 et 39.

Le devis prévoit :

- Le remplacement de 19 luminaires par entrée par des modèles LED 13W avec détecteurs de présence et fonction de secours (autonomie 3 heures).
- Une garantie de 2 ans.
- Un montant total de 11.600,64 € TVAC réparti comme suit :
 - Entrée 35 : 3.648 € HTVA
 - Entrée 37 : 3.648 € HTVA
 - Entrée 39 : 3.648 € HTVA

Explication complémentaire :

Le modèle d'éclairage actuellement installé n'est plus conforme, ni disponible sur le marché. De plus, ces luminaires fonctionnent en continu, sans détecteurs, ce qui engendre une consommation inutile et permanente.

La solution proposée est donc plus économique sur le long terme.

Il est également important de noter que chaque panne nécessitera tôt ou tard un remplacement, ce qui signifie que si ces travaux ne sont pas approuvés aujourd'hui, ils se feront progressivement au fil des pannes, mais à un coût bien plus élevé (environ le double).

Décision à prendre :

Approbation du devis Ckelec n° 20250307-01 du 7 mars 2025 pour un montant total de 11.600,64 € TVAC, et autorisation de début des travaux.

Financement par le fonds de réserve.

Délibération:

Financement par le fonds de réserve.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3753)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (204)

Se sont abstenus:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63

BH



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

12.2. Devis Revmatec : 18.422,58 TTC

Délibération:

13. Approbation aménagement PMR ascenseur entrée 37 (Demandé par [REDACTED]) (Majorité: 2/3)

L'assemblée est invitée à se prononcer sur le devis proposé par Otis (N° OP-001876245 du 19/03/2025) concernant l'aménagement de la cabine de l'ascenseur entrée 37, dans le but de faciliter légèrement l'accès aux PMR.

Les travaux consistent à :

- Rainurer le décor de la paroi du fond sur une largeur équivalente à 3 panneaux, à l'endroit où la chaise bloque contre une rainure creuse.
- Poser une bande en inox et un renfort pour stabiliser le tout.

Montant total du devis : 1.700,24 € TVAC (Soit 0,17 € / quotités)
Donc 17,00 € pour un App de 100 quotités

★ À noter :

- Otis indique que cette intervention améliorera l'accessibilité, mais ne garantit pas à 100 % une solution pleinement satisfaisante.

Décision à prendre :

Approbation du devis Otis et autorisation de réalisation des travaux sur l'ascenseur A0933 (entrée 37).

Délibération:

Financement par le fonds de réserve.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 71 % (2376)**
- **Non: 29 % (969)**
- Abstention (612)

Ont voté pour [REDACTED]

14. Points pour le Règlement d'Ordre Intérieur : Point 15 à 16 :

Délibération:

15. Ajout ROI : RC familiale et locative obligatoire (Majorité: +50%)

Dans le cadre de la gestion des sinistres et pour garantir une bonne protection des parties communes et privatives, il est établi que :

- **Les copropriétaires occupants** devraient impérativement souscrire une assurance RC familiale afin de couvrir tout sinistre ayant une origine privative.
- **Les copropriétaires bailleurs** sont invités à vérifier chaque année que leurs locataires disposent d'une assurance RC locative couvrant les dégâts locatifs ainsi qu'une assurance RC familiale.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

- **Pour les Travaux de rénovation**, tout copropriétaire projetant des travaux dans son bien doit informer le syndic avant leur début, afin de respecter les procédures et garantir une coordination efficace.

Responsabilité en cas de manquement

Le non-respect des obligations énoncées peut engager la responsabilité du copropriétaire concerné en cas de sinistre ou de dommage.

Dans une telle situation, les éventuels frais et conséquences seront susceptibles de lui être imputés.

Afin d'éviter tout malentendu ou complication, il est vivement conseillé à chaque copropriétaire de se conformer à ces dispositions, qui visent à protéger les intérêts de tous et à maintenir une gestion harmonieuse de la copropriété.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (3753)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (204)**

16. Recouvrement de Créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (Majorité: +50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par email ou courrier postal, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de réserve de la copropriété.

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier de 125,00 €, outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100,00 €.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00 € pour le 1er rappel par lettre simple et 25,00€ pour le second rappel par email ou par courrier normal ou recommandé.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP PDB PAVILLON AB

Av Marius Renard 35-37-39
1070 ANDERLECHT
BCE 0850.151.154

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à la majorité requise que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 750,00 € soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.6 % (3663)
- Non: 2.4 % (90)
- Abstention (204)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 14/05/2025

LE SYNDIC

CADILLAC SA - FISKOBEL

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63