

.....

.....

.....

**ACP IRIS**  
**Convocation**  
**Assemblée Générale Statutaire**

Bruxelles, le 29 mars 2024

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous avons le plaisir de vous convier à assister à l'Assemblée Générale Statutaire qui se tiendra :

**Le 16 avril 2024 à 18:00**

**BSPORTS - BSPORTS - AVENUE DE LA BASILIQUE 14 à 1082 BERCHEM STE AGATHE**

**ORDRE DU JOUR : Seuls les points inscrits à l'ordre du jour seront abordés :**

**NB:** *Pour votre facilité, vous trouverez via le lien suivant tous les documents liés à la présente convocation et notamment tous les devis que nous avons obtenus :*

<https://bit.ly/3TWVyo4>

**1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale**

**2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs**

- 2.1. Se présente comme président : --- --- --- --- (+50%)
- 2.2. Se présente comme secrétaire : --- --- --- --- (+50%)
- 2.3. Se présentent comme assesseurs : --- --- --- --- (+50%)

**3. Approbation des décomptes 2022 et 2023**

3.1. Approbation des décomptes de l'année 2022 et 2023 (+50%)

Après consultation avec notre conseiller juridique et dans le dessein de garantir la continuité des activités du syndic en ce qui concerne le recouvrement des créances et des frais, la copropriété propose d'approuver les décomptes de 2022 et 2023.

L'approbation des décomptes en question n'implique aucune approbation du bilan complet de 2022 et 2023 et des années précédentes à partir de 2018, qui feront l'objet d'une approbation spécifique après vérification approfondie, en tenant compte aussi des procédures judiciaires en cours.

#### **4. Approbation du Budget 2024 :**

Sur base du budget réalisé et revu, nous vous proposons de voter un budget Annuel de 1.020.000 € dont 320.000 € pour le fonds de réserve.

4.1. Budget Charges Courantes : 700.000,00 EUR (+50%)

4.2. Budget Fonds de Réserve : 320.000,00 EUR (+50%)

#### **5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes**

5.1. Décharge au Conseil de Copropriété pour l'année 2023 (+50%)

5.2. Décharge au Commissaire aux comptes pour l'année 2023 (+50%)

5.3. Décharge au Syndic pour l'année 2023 (+50%)

#### **6. Election des membres du conseil de copropriété :**

En vertu de la charte de fonctionnement partie du ROI depuis l'AG du 22 déc. 2022 le nombre des membres est limité à 5.

6.1. Se présente : M. Boughanem (+50%)

6.2. Se présente: Mme Everaert (+50%)

6.3. Se présente: M. Achraf Handichi (+50%)

6.4. Se présente : M. Omar Dridi (+50%)

6.5. Se présente : Mme Vanhaelen (+50%)

#### **7. Election d'un collège de Commissaire Aux Comptes pour l'année 2023 et 2024 :**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

De manière générale, le commissaire aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité, les pièces justificatives et les extraits bancaires de l'exercice comptable.

Proposition est faite de voter pour un organisme externe (indépendant) ainsi qu'un Commissaire interne (propriétaire) qui travailleraient en parallèle pour la copropriété.

7.1. Commissaire Aux Comptes Externe : BE AUDIT : 5.808,00 TVAC/an pour la vérification des comptes 2023 et 2024 (+50%)

La mission du commissaire consistera à réaliser les contrôles suivants:

- Vérification du bon encodage des factures et autres pièces justificatives
- Vérification du bon encodage des paiements
- Contrôle des montants facturés avec les contrats, avec les devis ainsi que les bons de commandes
- Vérification du décompte annuel des charges
- Vérification des documents financiers annuels tels que le bilan de la copropriété
- Vérification de la bonne application des règles particulières de calcul prévues dans l'acte de base (quotités par appartement, quotités par appartement, répartition des frais entre appartements et garages).

7.2. Commissaire Aux Comptes Interne : Monsieur Gasparini pour la vérification des comptes 2023 et 2024 (+50%)

7.3. Mandat pour la vérification de 2018-2019-2020 et 2021 par le commissaire aux comptes externes : Mandat au syndic de recherche de devis et proposition aux membres du conseil de copropriété pour validation (+50%)

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

### **9. Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs ou égal à 15.000,00 € (+50%)**

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 15000 € sans passer par une Assemblée Générale après approbation du CDC. Ce montant est annuel et non cumulable.

### **10. Rafraîchissement des parties communes : Mandat au syndic pour la recherche de devis en collaboration avec le Conseil de Copropriété**

10.1. Travaux : Peintures et Rafraîchissement sols dans les étages 1 et 27 (couloirs communs) : Mandat au syndic pour la recherche de devis (2/3)

10.2. Mode de financement : Imputation aux chambrettes du 1er et du 27e (+50%)

10.3. Rafraîchissement Hall D'entrées ainsi que les niveaux -3,-2,-1 : Mandat au syndic pour la recherche de devis en collaboration avec le Conseil de Copropriété (2/3)

10.4. Mode de financement : par le Fonds de Réserves (+50%)

### **11. Concierge - Evaluation des Prestations et vote**

11.1. Décision quant à la fin du contrat de Mr Vasco (Oui = FIN) (+50%)

Plusieurs copropriétaires souhaitent que l'assemblée générale se prononce en vue de mettre fin au contrat de Monsieur Vasco en tant que concierge.

11.2. Décision d'engager un nouveau concierge (OUI / NON ) (+50%)

En cas d'accord, l'Assemblée Générale mandate le Syndic en vue d'entreprendre toutes les démarches administratives utiles et d'engager le nouveau concierge dans les meilleurs délais.

### **12. Approbation d'un mandat au syndic pour la recherche de devis afin de créer un système anti-assise pour l'entrée 83 (Budget: 3.500 EUR TTC) (2/3)**

Pour vous informer pleinement, en raison des troubles récurrents et de la présence de jeunes à l'arrière de l'immeuble, notamment à l'entrée 83, nous suggérons d'explorer la possibilité d'installer un système anti-assise à cet endroit.

Cette mesure vise à dissuader les groupes de jeunes qui causent des dégradations quotidiennes à la propriété. Nous proposons ainsi de donner mandat au syndic pour rechercher des devis et présenter des propositions au conseil de copropriété en vue de leur validation.

### **13. Adaptation ROI : Infraction au ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) (+50%)**

L'AG du 15.01.2018 a approuvé le point ci-dessous pour l'adaptation du ROI :

*Tout contrevenant au respect du Règlement d'Ordre Intérieur et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturé une indemnité administrative de 50€ plus les frais en lien avec cet acte d'incivilité (frais administratif, facture de réparation...) en privatif dans le décompte de l'exercice en cours.*

### **Il est demandé à la présente assemblée générale du 16 avril 2024 d'approuver le texte suivant qui remplace la règle précédente :**

**Toute infraction au ROI engendrera une indemnité administrative égale à la somme de tous les frais causés par l'infraction, additionnés d'une indemnité de base en faveur de la copropriété de 80€.** Les remarques suivantes s'appliquent :

1. La première partie des frais mentionnés correspond en tout paiement direct ou indirect pour réparation aux dommages et remise en état causés par l'infraction. Dans le cas spécifique de dépôt d'encombrants ou déchets non conformes, ces frais sont estimés à 250€ par pièce et par dépôt. Si ce montant est jugé insuffisant, il pourra être remplacé par les frais réels de réparation et d'enlèvement.
2. La deuxième partie, si applicable, pourra correspondre aux frais de syndic engendrés pour l'exécution de la procédure, comme le visionnage de caméras, envois de lettres, appels téléphoniques, les notifications aux responsables et tous frais appropriés. Les images et les témoignages pourront être gardés par le syndic et l'identité des gens notifiant les faits resteront confidentiels ;
3. L'indemnité de la copropriété de 80€ s'additionne aux montants précédents et dans tous les types d'infraction

constatées, ce montant représentera le minimum du montant demandé à chaque fois ;

4. Les sommes seront imputées dans le compte copropriétaire en question et se retrouvent en déduction des charges de la copropriété via un compte 74 (Indemnités et Pénalités ROI);

5. Ce mécanisme est répété à chaque infraction et au minimum une fois par jour en cas de violation persistante.

Pour des cas graves manquements des procédures judiciaires pourront être entreprises à l'encontre des responsables.

#### **14. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 1 (+50%)**

Il est demandé à l'assemblée générale du 16 avril 2024 de ratifier la procédure de l'AG du 30 septembre 2014 pour le recouvrement des frais communs et charges privatives, avec plus des précisions et de modernisations par rapport au texte précédent. Le texte qui suit fera partie intégrale du règlement d'ordre intérieur de la copropriété (ROI).

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (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, 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. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

**En cas d'absence de réaction dans la quinzaine**, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat chargé du dossier de la part de copropriété (à approuver en AG par exercice comptable), et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

##### **DETAILS DE LA PROCEDURE**

Dans le cas de paiement trimestriel, la date ultime de paiement des provisions est fixée pour la fin du premier mois des trimestres financiers selon budgets fixés en AG c'est-à-dire : 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre. Il est conseillé que le syndic envoie une communication avant chaque échéance pour solliciter les paiements au préalable. Il est aussi fortement conseillé que les copropriétaires qui ont tendance à oublier ou retarder les paiements fixent un ordre permanent dans leurs comptes bancaires ;

Après ces dates, un délai de défaut de paiement s'écroule. Le syndic peut s'il le souhaite et amicalement un premier courrier simple, ou courriel pour informer les copropriétaires en question de leur délai. Pour qu'un courriel soit valable, le copropriétaire en question aura dû signifier son adresse e-mail officiellement dans une fiche signalétique. Autrement il faudra un courrier simple et les frais seront à charge du copropriétaire défaillant ;

Après 15 jours, une procédure de recouvrement doit partir. Le syndic enverra une lettre recommandée avec accusé de réception aux frais du débiteur sans impliquer ni avocat ni huissier (aucun paiement pour ces derniers). Les frais de syndic seront à charge du copropriétaire en question. La copropriété recevra 50€ d'indemnité forfaitaire aussi pour ce délai ;

#### **15. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 2 (+50%)**

##### **DETAILS DE LA PROCEDURE (Suite) :**

Le copropriétaire en question aura 15 jours dès la réception du recommandé pour payer les montants indiqués, ou fournir preuve du paiement. Si le paiement n'est pas effectué ou en cas de retour du recommandé sans signature, un deuxième recommandé avec accusé de réception partira. Les frais de syndic seront à charge du copropriétaire en question. La copropriété recevra 100€ d'indemnité forfaitaire pour ce délai.

Dans le cas d'absence de paiement, une procédure de recouvrement avec avocat et/ou huissier de justice devra être démarrée. Il sera d'obligé utiliser les clauses d'assurance de la copropriété pour que l'ACP n'a pas des frais, à chaque fois cela soit applicable ;

Dans tout le cas, la copropriété ne devra pas subir de frais d'avocat onéreux et tous frais seront à charge des copropriétaires défaillants ;

##### **LES INTERETS 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 12% l'an, ce jusqu'au paiement intégral. L'intégralité de cet intérêt est

à bénéfice de la copropriété.

#### **LES INDEMNITES 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 rappel qui lui est adressé 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 du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

L'intégralité des indemnités sont à bénéfice 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 (200 € TVAC), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 110 € TVAC. 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.

#### **15.1. Adaptation ROI: Récupération de créances: Partie 3**

##### **Les propriétaires en contravention avec la loi sont invités à mettre fin immédiatement à cette situation.**

Chambrette peut uniquement être **donnée en location** si :

Candidat locataire = propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs appartements ou rez-de-chaussée commerciales dans un des immeubles de la résidence IRIS ;

Il doit y être domicilié régulièrement + y résider ;

Contrat de bail écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

#### **REMARQUE IMPORTANTE :**

L'article 67 du règlement de copropriété est clair:

Il peut être procédé entre copropriétaires à des «affectations» des locaux du 1er et 27ième étage.

Il en résulte que la vente des chambrettes peut se faire uniquement entre propriétaires d'IRIS , i.e. des personnes qui sont déjà propriétaire d'un ou de plusieurs appartements ou commerces dans un des immeubles de la résidence IRIS.

#### **16. INFORMATIONS :**

#### **17. Rappel : Utilisation des chambrettes selon le ROI (+50%)**

##### **Suite à la demande de madame Balon Perin:**

"Madame Balon Perin souhaite demander un permis d'urbanisme concernant les chambres 40 et 42 au 27e visant la régularisation des travaux de transformation de chambres, afin qu'elles puissent être occupées conformément aux dispositions des statuts de la copropriété, dans les limites de leur légalité."

##### **Rappel Utilisation Chambrettes du 1er et du 27 étage:**

Les copropriétaires ont été informés par rapport aux exigences urbanistiques par courrier du 21.06.2019.(envoyé par Recommandé avec accusée de Réception par le syndic Managimm).

##### **Exigences urbanistiques :**

Selon l'article 98 §1, 12° et l'art. 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) la création de logement supplémentaire sans permis préalable d'urbanisme est strictement interdite.

Les chambrettes (chambres de bonnes) sont en effet des entités dépendantes d'un appartement ou d'un rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble et ne peuvent être transformées en unités d'habitation indépendante (logements distincts)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

sans permis d'urbanisme.

Dans tout cas, installations qui peuvent transformer la chambrette en unité d'habitation indépendante comme cuisines (fixes ou mobiles), sonnettes, douches et toilettes (ne sont pas admises) (liste non exhaustive).

La création de logement supplémentaire sans permis préalable est également interdite car jamais votée et approuvée/acceptée par une AG.

#### **Exigences vers la copropriété (Acte de base et Règlement d'ordre intérieur)**

La création d'un logement supplémentaire dans la copropriété et la création ou modification des installations (électriques, conduites d'eau, etc...) sans permis préalable de l'AG sont également interdites. Il est important à souligner qu'un permis éventuel obtenu des services publics n'implique pas automatiquement une acceptation de la copropriété. A savoir aussi, jusqu'à présent aucune transformation n'a jamais été votée (et donc ni approuvée) par une AG.

### **18. Mesures conservatoires en places pour le check Terrasses/ Vitres**

#### **Concernant les problèmes liés aux Terrasses, Vitrages des Balcons, Balustrades et Façades :**

Des mesures préventives ont été mises en place, et une expertise a été réalisée par des grimpeurs professionnels de la société Acrodimi.

#### **Ils ont produit un rapport détaillant leurs observations :**

La société a procédé à une évaluation et un contrôle de l'état des vitres et des garde-corps situés sur les balcons de la façade avant de l'immeuble.

L'état des vitres sur tous les balcons s'avère désastreux.  
En voici un résumé :

- A : Vitres avec fissures (151 unités)
- B : Vitres présentant des vibrations au niveau des fixations (35 unités)
- C : Instabilité dans l'ancrage des pieds des garde-corps (19 unités)
- D : Absence de vitres et sécurité compromise (5 unités)
- E : Vitres gravement fissurées nécessitant un démontage (11 unités)
- G : Instabilité des profils en zinc sur les bandeaux des balcons (2 unités)
- H : Mise en sécurité temporaire des vitres fissurées ou vibrantes (18 unités)

Des problèmes majeurs ont également été identifiés concernant les structures en béton des bandeaux et des ciels de balcon, avec un grand nombre d'éléments en béton instables et à risque de chute.

#### **Conclusion :**

L'état des balcons sur la façade avant est alarmant et présente un danger.  
Les risques de chute de béton ou d'autres composants sont réels.  
Une rénovation complète et urgente de ces balcons est indispensable pour prévenir tout accident.

### **19. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures [Voir tableau en annexe] (+50%)**

En vue de la bonne tenue de cette assemblée, nous insistons sur le fait que si le double quorum n'est pas atteint, nous serons dans l'obligation de reporter cette assemblée à une date ultérieure (CC art. 577-6 § 5 al.4). Ceci induira des frais supplémentaires.

Nous insistons vivement sur votre présence afin de ne pas pénaliser les personnes présentes, et de ne pas augmenter les frais de la copropriété.

Ces frais comprennent :

La location de la salle : En moyenne : 150,00 €

Le forfait pour AG supplémentaire : 450,00 €

**Total : 600,00 €**

Les personnes qui ne pourront être présentes sont invitées à donner procuration afin d'être représentées. Il est indispensable que la procuration désigne nommément le mandataire qui ne pourra accepter plus de trois procurations ou représenter plus de 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Tous les documents relatifs à la gestion de votre copropriété sont consultables, sur rendez-vous, dans les bureaux de la SA CADILLAC, la semaine précédant l'assemblée générale (CC Art 577-6, §3 al.2).

Enfin, qu'il nous soit permis de rappeler aux propriétaires d'appartements grevés d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation que leur participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Il appartient aux intéressés de communiquer au syndic et préalablement à l'assemblée générale, l'identité de leur mandataire.

En vous remerciant d'avance de l'attention que ne manquerez pas de réserver à la présente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean Pascal Cochet  
**Syndic ACP IRIS**  
**BCE 0850-147-392**



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

# PROCURATION

Je, soussigné ....., domicilié(e) à .....,

Propriétaire des lots: ..... (0 quotités)

Déclare, par la présente, donner tous pouvoir à:

Mr/Mme:.....

.....  
.....  
A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires, réunion qui se tiendra en date du:

**le 16 avril 2024 à 18:00:00**

**BSPORTS - BSPORTS - AVENUE DE LA BASILIQUE 14 à 1082 BERCHEM  
STE AGATHE**

Et l'autorise à prendre part à toutes les délibérations sur les points portés à l'ordre du jour de cette assemblée, émettre tous votes, signer tous les procès verbaux, liste de présence et autres documents à faire, en général, tout ce qui est nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Point ..... : .....

Point ..... : .....

Point ..... : .....

Point ..... : .....

Point ..... : .....

Point ..... : .....

Type mandat (biffer la mention inutile):

- mandat général

- mandat avec instruction de vote

Fait à ....., le.....

Signature (précédée de la mention "Bon pour pouvoirs" écrite à la main.

La loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du Syndic.