



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

# ACP IRIS

## Procès-verbal

### Assemblée Générale Statutaire

**Le 6 juin 2024 à 18:00**

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

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

Copropriétaires <b>présents</b>	75	20,27%	2407 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	56	15,14%	1663 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	239	64,59%	5930 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>370</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
AG valide en participants	131	35,41%	
AG valide en quotités	4070	40,70%	

Le 06/06/2024 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP IRIS à 1080 Molenbeek 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 présidente : Mme Everaert (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.5 % (3581)
- Non: 8.5 % (334)
- Abstention (35)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

**2.2. Se présente comme secrétaire : Le syndic (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

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

**2.3. Se présentent comme assesseurs :** [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91,6 % (3630)
- Non: 8,4 % (328)
- Abstention (30)

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

Délibération:

**3.1. Approbation des Décomptes de l'Année 2022 et 2023 (Majorité: +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.

Monsieur [REDACTED] prend la parole et informe qu'il faut valider les décomptes et qu'une analyse sera faite par un commissaire interne et externe. Sinon la récupération en justice ne sera pas possible.

Dans le cas où les comptes sont validés, ils seront validés sous réserve de contrôle par des commissaires. Des vérifications seront faites et des corrections seront établies si nécessaire.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 83,4 % (3223)
- Non: 16,6 % (678)
- Abstention (87)

**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 €

**CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE**

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1520 Drogenbos - Tél: 02 840 03 63



FISKOBEL

pour le fonds de réserve.

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 60.2 % (1737)
- Non: 39.8 % (1206)
- Abstention (1063)

[Redacted text block]

*[Handwritten signature]*

[Redacted text block]

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 76.1 % (2622)
- Non: 23.9 % (881)
- Abstention (503)

[Redacted text block]

*[Handwritten signature]*

[Redacted text block]

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

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

*[Handwritten signatures]*



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

- Oui: 81 % (3179)
- Non: 19 % (754)
- Abstention (73)

Ont voté non:

[Redacted text]

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.5 % (3476)
- Non: 11.5 % (443)
- Abstention (87)

Ont voté non:

[Redacted text]

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.3 % (3296)
- Non: 15.7 % (605)
- Abstention (105)

Ont voté non:

[Redacted text]

## 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.

Délibération:

### 6.1. Se [Redacted]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.1 % (3400)
- Non: 11.9 % (494)
- Abstention (112)

[Redacted text]





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

6.2. Se présente: [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.2 % (2845)
- Non: 11.8 % (372)
- Abstention (789)

6.3. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.1 % (3579)
- Non: 6.9 % (262)
- Abstention (165)

6.4. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.3 % (3203)
- Non: 15.7 % (654)
- Abstention (149)

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)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

qui travailleraient en parallèle pour la copropriété.

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 92.4 % (3633)
- Non: 7.6 % (293)
- Abstention (80)

[Redacted signature block]

*[Handwritten signature]*

**7.2. Commissaire Aux Comptes Interne : [Redacted] pour la vérification des comptes 2023 et 2024 (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.1 % (3596)
- Non: 8.9 % (347)
- Abstention (63)

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

**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 (Majorité: 2/3)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 74.9 % (2976)
- Non: 25.1 % (977)
- Abstention (53)

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 89.2 % (3529)
- Non: 10.8 % (421)
- Abstention (56)

[Redacted signature area]

*Handwritten signature*

**Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs ou égal à 15.000,00 € (Majorité: 2/3)**

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.

Le syndic consulte les membres du conseil pour les devis mais c'est au syndic à signer.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 79.4 % (2814)
- Non: 20.6 % (762)
- Abstention (430)

[Redacted signature area]

*Handwritten signature*

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

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 8.6 % (356)
- Non: 91.4 % (3535)
- Abstention (145)

[Redacted signature area]

*Handwritten signature*



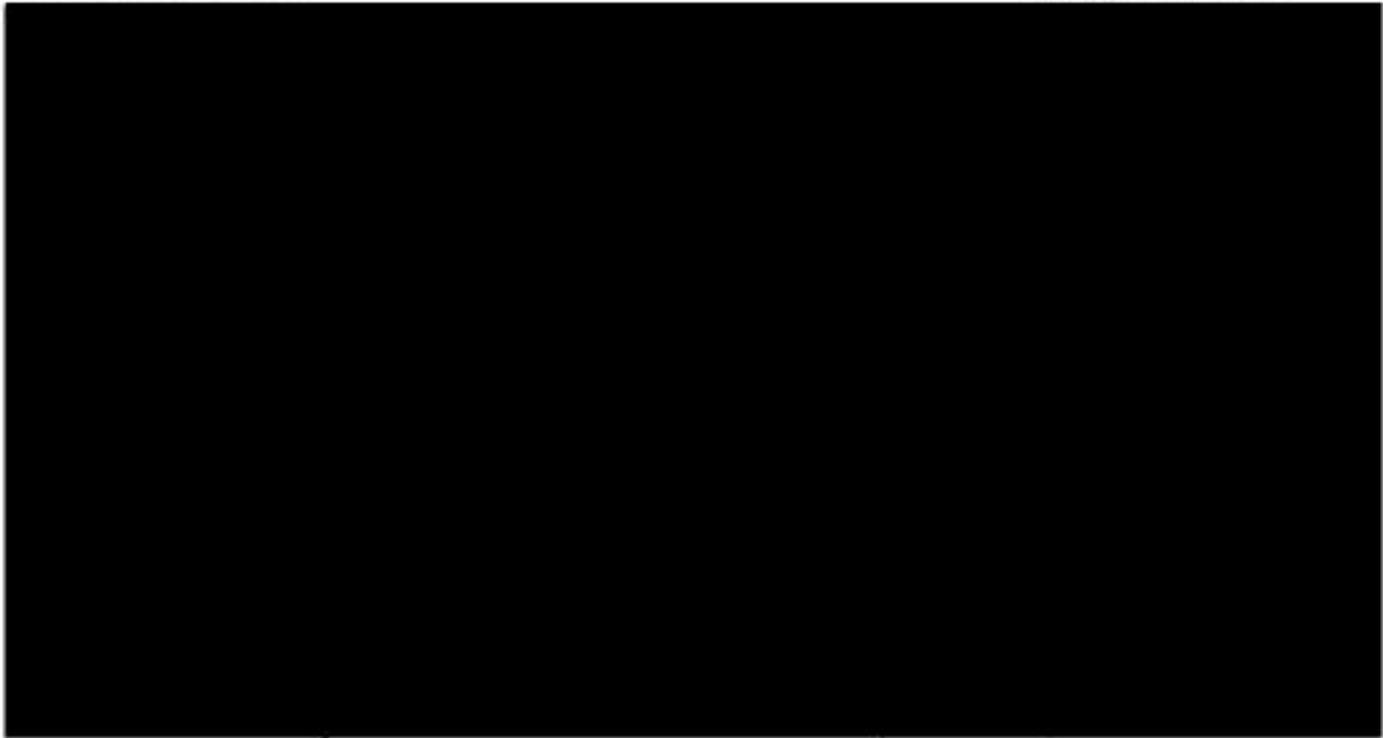
FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392



**10.2. Mode de financement : Imputation aux chambrettes du 1er et du 27e**

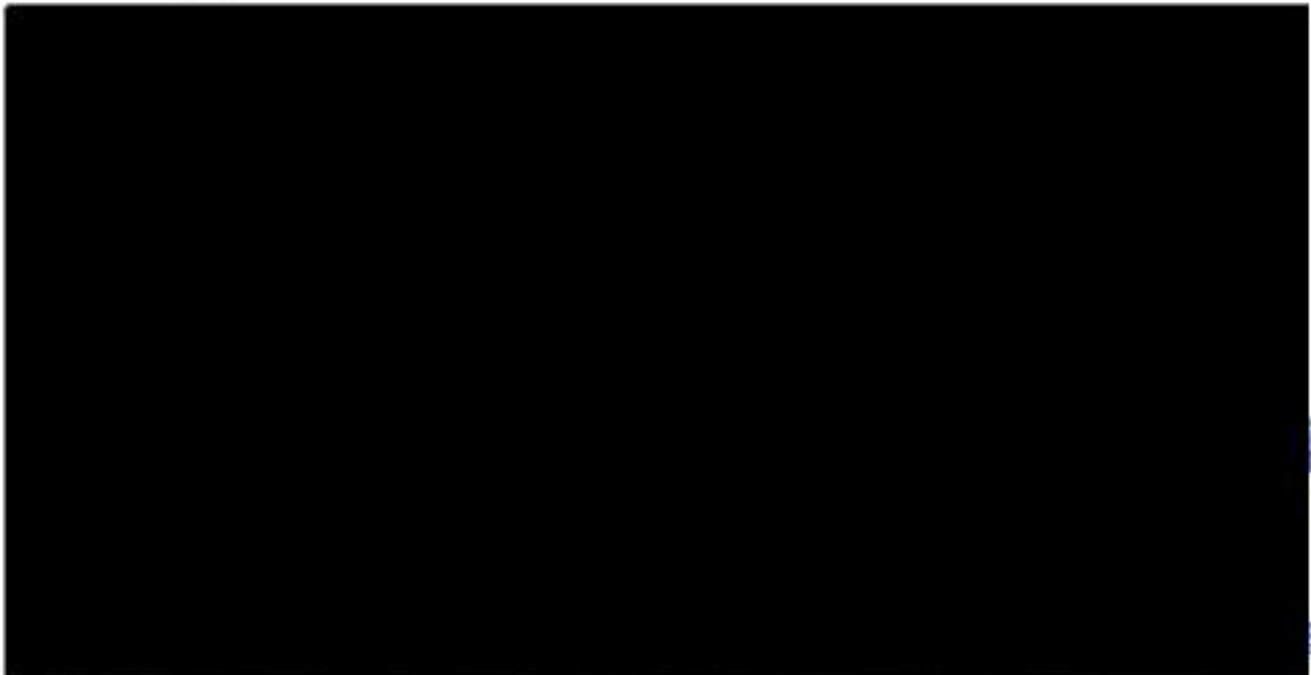
Délibération:

**10.3. Rafraichissement 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 (Majorité: 2/3)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 16.1 % (647)
- Non: 83.9 % (3237)
- Abstention (186)



*Handwritten signatures in blue ink.*





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

**10.4. Mode de financement : par le Fonds de Réserves**

Délibération:

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

Délibération:

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

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

Monsieur Vasco devra prêter son préavis.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 83.9 % (3192)
- Non: 16.1 % (669)
- Abstention (209)

**11.2. Décision d'engager un nouveau concierge (OUI / NON ) (Majorité: +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.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 66.6 % (2247)
- Non: 33.4 % (1221)
- Abstention (602)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

## 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) (Majorité: 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.

Info: Monsieur Lagrange informe qu'on pourrait mettre éventuellement un grillage au niveau du local 83 (à voir prochainement avec le mandat des travaux autorisées)

### Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 81.3 % (3189)
- Non: 18.7 % (744)
- Abstention (137)

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

### Délibération:

La résolution est approuvée.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1520 Drogenbos - Tél: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- Oui: 87.2 % (3348)
- Non: 12.8 % (591)
- Abstention (131)

#### 14. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 1 et Partie 2 (Majorité: +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 ;

#### Délibération:

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 86.2 % (3315)
- Non: 13.8 % (629)
- Abstention (126)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

## 15. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 2

### 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'oblige 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.

### Délibération:

## 16. INFORMATIONS :

### Délibération:

## 17. Rappel : Utilisation des chambrettes selon le ROI

### 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) sans permis d'urbanisme.



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

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,

Délibération:

**17.1. Rappel : Utilisation des chambrettes selon le ROI**

**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.

Délibération:

**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



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

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.

**Délibération:**

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

AXA  
BXL PROPTE  
CADILLAC FISKOBEL SA  
ALPHA CLEAN  
DOS SANTOS VASCO  
FUN GARDEN  
IMMO PLAQUETTES  
KONE  
MENSURA  
MEUWESE GULBIS  
PARTENA  
PROXIMUS  
Q SALT  
SGS  
SODEXO  
TOTAL  
VIVAQUA  
VIVIUM

**Délibération:**

La résolution est rejetée.

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

**20. Addendum: Information: Projet Rénovation de terrasses et façades:**

Ce point est présenté à titre informatif et pourra être discuté lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire consacrée aux travaux sur les terrasses.

En raison de la dégradation continue des terrasses et des façades au fil des années, il est impératif d'aborder ce sujet de manière approfondie. Pour progresser efficacement dans ce dossier, des mesures urgentes doivent être mises en œuvre. À cet effet, nous avons fait appel à l'architecte Médori, dont l'expertise permettra d'étudier en détail les pathologies affectant ces structures et d'évaluer les risques encourus.

La mission que l'Architecte propose à l'ACP IRIS est la suivante :

Etablir un dossier ayant pour but d'expliquer et de rappeler à l'ensemble des copropriétaires les travaux indispensables à la bonne conservation des terrasses et façades de l'immeuble.

La mission se compose de deux phases : la phase étude et la phase réalisation

**Phase étude :**

- Démarches auprès de l'administration pour obtenir les plans existants de l'immeuble.
- Etablissement des documents graphiques nécessaires sur base des plans existants.
- Visite des lieux avec le relevé détaillé des terrasses types
- Etablissement de l'avant-projet présenté au syndic et au conseil de gestion
- Organisation des sondages (analyse des bétons) par carottages et scan des armatures
- Interprétation des résultats des sondages par un bureau d'étude en stabilité
- Rédaction des cahiers des charges



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

- Rédaction des métrés
- Collaboration aux opérations de demandes de prix à minimum 4 entreprises (la copropriété pourra communiquer des noms d'entreprises qu'elle désire que l'architecte consulte).
- Analyse des offres
- Présentation des pathologies et des solutions chiffrées à l'assemblée générale
- Présentation de l'immeuble rénové en simulation 3D

**Phase réalisation**

- Mise à jour du cahier des charges et des métrés selon les décisions de l'AG
  - Introduction du permis d'urbanisme car modification esthétique de l'immeuble
  - Etablissement du dossier d'exécution et contrat d'entreprise
  - Contrôle de l'exécution des travaux jusqu'à l'achèvement complet
  - Assistance au Maître de l'Ouvrage aux réceptions provisoire et définitive
  - Vérification des décomptes
- Présentation de l'évolution des chantiers en AG

En outre, en fonction des résultats de ce rapport et pour mettre en œuvre des mesures conservatoires, il serait fortement conseiller d'envisager une purge complète des zones affectées. Parallèlement, il pourrait être nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée pour sécuriser les lieux, garantissant ainsi la sécurité des occupants et des passants.

Délibération:

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 06/06/2024

**LE SYNDIC**

JEAN-PASCAL COCHET  
CADILLAC SA - FISKOBEL



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

## ACP IRIS Procès-verbal Assemblée Générale Statutaire

**Le 21 septembre 2023 à 18:00**

**Eglise Saint Charles - Avenue du Karreveld 15 à 1080 Molenbeek**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	76	20,38%	2421 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	37	9,92%	1008 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	260	69,71%	6571 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>373</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
AG valide en participants	113	30,29%	
AG valide en quotités	3429	34,29%	

Le 21/09/2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP IRIS à 1080 Molenbeek 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. [INFO] Information quant à la mise en place des prochaines AG pour l'ACP IRIS

En vue d'une organisation optimale des prochaines Assemblées Générales pour votre immeuble, nous pensons qu'il est idéal de procéder comme suit :

- l'organisation de deux AG distinctes :

1) La première Assemblée Générale à laquelle vous serez conviés consistera en la discussion des points les plus urgents et pour lesquels il est nécessaire d'avoir des décisions votées par une AG le plus rapidement possible.

2) Ensuite, une seconde Assemblée Générale sera organisée vers septembre 2023 en vue de voter les points suivants :

- la validation des décomptes au 31.12.2022 ;
- les travaux à effectuer aux terrasses et façades ;
- la problématique des routes autour de l'immeuble ;

Délibération:

**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 IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

## 2. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

## 3. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Asseseurs

Délibération:

### 3.1. Se présente comme Président de l'Assemblée : M. [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.3 % (3040)
- Non: 6.7 % (219)
- Abstention (107)

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

[REDACTED]

### 3.2. Se présente comme secrétaire : le Syndic : Monsieur [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### 3.3. Se présentent comme asseseurs : (+50%) [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

*R. [REDACTED]*  
*[REDACTED]*

*B*

## 4. 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.

Délibération:

Les personnes se présentent unes à unes lors de l'Assemblée du 21.09.2023 devant les copropriétaires.

Les membres du conseil ont été votés et sont donc les suivants :

[REDACTED]

### 4.1. Se présente : [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 95.1 % (3049)
- Non: 4.9 % (156)
- Abstention (122)

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

[REDACTED]

*[Handwritten signatures and initials]*

**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 0440.102.656

*UR*





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

4.2. Se présente : [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.6 % (3165)
- Non: 3.4 % (112)
- Abstention (118)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

4.3. Se présente : Mm [REDACTED] (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 75.1 % (2176)
- Non: 24.9 % (721)
- Abstention (498)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (3003)
- Non: 5.5 % (174)
- Abstention (218)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.6 % (3037)
- Non: 8.4 % (280)
- Abstention (112)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

4.6. Se présente: Mme [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 0440.102.658





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

- Oui: 94.3 % (3125)
- Non: 5.7 % (188)
- Abstention (116)

Ont voté non:

Il n'y a pas de non-votés

Se sont abstenus:

Il n'y a pas d'abstentions

## 5. Election d'un collège de Commissaire Aux Comptes

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 travaillerait en parallèle pour la copropriété.

### Délibération:

Prend la parole devant l'Assemblée Générale et explique selon lui le besoin d'avoir un commissaire Aux Comptes en interne mais aussi en externe afin d'avoir une vue d'ensemble avec un organisme professionnel (Externe) et un organisme Interne (via un copropriétaire, à savoir ici [redacted]).

Organisme Externe : vérifie les libellés et toutes les parties techniques (réviseur d'entreprise qui est assermenté et un est gage de qualité dans la vérification des Comptes d'un immeuble). Toutes les factures sont révisées de A à Z.

Organisme Interne : un propriétaire qui pourra vérifier et confirmer que les factures sont bien réelles et que les prestations ont bien été réalisées.

- En plus de cela, M. [redacted] propose de réaliser un tableau qui regroupera les dépenses durant l'année et qui facilitera la compréhension de tous.

### 5.1. Commissaire Aux Comptes Externe : BE AUDIT : 5.808,00 TVAC (+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)

### Délibération:

Pour rappel, le vote portera uniquement pour l'année 2022.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 97.2 % (3265)
- Non: 2.8 % (93)
- Abstention (71)

Ont voté non:

Il n'y a pas de non-votés

Se sont abstenus:

### 5.2. Commissaire Aux Comptes Interne : Monsieur [redacted] (+50%)

### Délibération:

Il est précisé que le travail de M. [redacted] sera bénévole et pour les intérêts de la Copropriété Iris.

**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

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- Oui: 96.3 % (2962)
- Non: 3.7 % (115)
- Abstention (352)

Se sont abstenus:

## 6. Proposition et Approbation pour la modernisation du système de parlophonie [Budget : +/- 13.000 € / Colonne aux niveaux des communs] [Mandat au Syndic] (2/3)

Suite aux nombreux problèmes rencontrés par les copropriétaires au niveau du système de parlophonie et du fait de la vétusté de ceux-ci, il est suggéré d'effectuer un remplacement complet du système actuel.

Il y a de nombreux problèmes techniques et le fournisseur Elvox (ancien système) n'a plus ou peu de stocks, d'où les difficultés que nous rencontrons pour les diverses réparations.

Afin d'avoir une bonne qualité de parlophonie, il est indispensable de remplacer tout le circuit (câblage inclus).

### A titre informatif :

- Le coût d'un parlophone GT1D : 81,00 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1M3 : 198 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1C7 : 325 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1C7WL : 440 € HTVA
- Le coût de la plaque de finition : 50€ HTVA

Si l'Assemblée vote favorablement ce point, le syndic se chargera de trouver la meilleure offre en comparant les devis et d'effectuer le remplacement de la parlophonie dans les 5 colonnes du 75 au 83. Le budget par colonne étant de +/- 17.000€ pour la partie qui concerne les communs.

*Pour rappel, les chambrettes ne peuvent pas avoir de sonnettes, ni de boîtes aux lettres.*  
Les travaux seront pris en charge par le fonds de réserve.

### Délibération:

Précision de M. [redacted] de vérifier lorsque les personnes venant de l'extérieur sonnent à la parlophonie.

Si ce point est voté favorablement, l'Assemblée donne mandat au syndic pour effectuer les recherches de devis et les au niveaux des entrées, et une priorité sera mise sur les entrées problématiques, à savoir entrée 77 et entrée 81) en collaboration avec les membres du Conseil.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 78.1 % (2618)
- Non: 21.9 % (733)
- Abstention (78)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

## 7. Approbation pour l'installation des nouvelles caméras [Budget 15.000€] (2/3)

A la suite d'une visite de la société Capitani en mars 2023, nous nous sommes aperçus qu'il y a un problème de réception des images au niveau des écrans de contrôle qui se trouvent au local du Syndic, entrée 73.

**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 IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

Nous avons également constaté de nombreuses caméras arrachées et manquantes à certains points critiques de la copropriété.

Afin de mettre l'immeuble en sécurité, nous envisageons de placer de nouvelles caméras avec un système anti vandale afin d'éviter qu'elles ne soient cassées.

Approbation pour l'Installation de 16 Caméras Complémentaires au niveau des étages Suivants :

- Au -1, au 1er, au 27 ainsi qu'au niveau de la toiture.
- La proposition comprend également la remise en fonction de l'ensemble du système actuel.

Le vote consistera en : Mandat au Syndic en vue d'effectuer l'installation complète pour un budget de maximum 15.000 € TVAC.

Délibération:

A l'heure actuelle, il est impossible d'utiliser les caméras (cause incivilités), celles-ci ont été détériorées à diverses reprises.

M. [redacted] conseil vivement aux copropriétaires de refaire cette installation pour avoir une vue sur les potentiels vandalismes, installation des caméras anti-vandalismes.

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.5 % (2776)
- Non: 15.5 % (509)
- Abstention (144)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

**7.1. Société Capitani : 13.155,38 € TVAC (+50%)**

Ce devis consiste en la remise en état:

- rajoute de 3 caméras sur le toit pour avoir une vue globale
- rajoute de 6 caméras aux niveaux du 27ème
- rajouter d'une caméra au -1
- 1 au niveau de l'entrée garage
- Disque centralisateur pour enregistrement

Il y a au total 18 caméras sur le toit elles sont toutes arrachées.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.6 % (2631)
- Non: 11.4 % (338)
- Abstention (460)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

**7.2. Société European Security : 14.975,05 € TVAC (+50%)**

Délibération:

**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

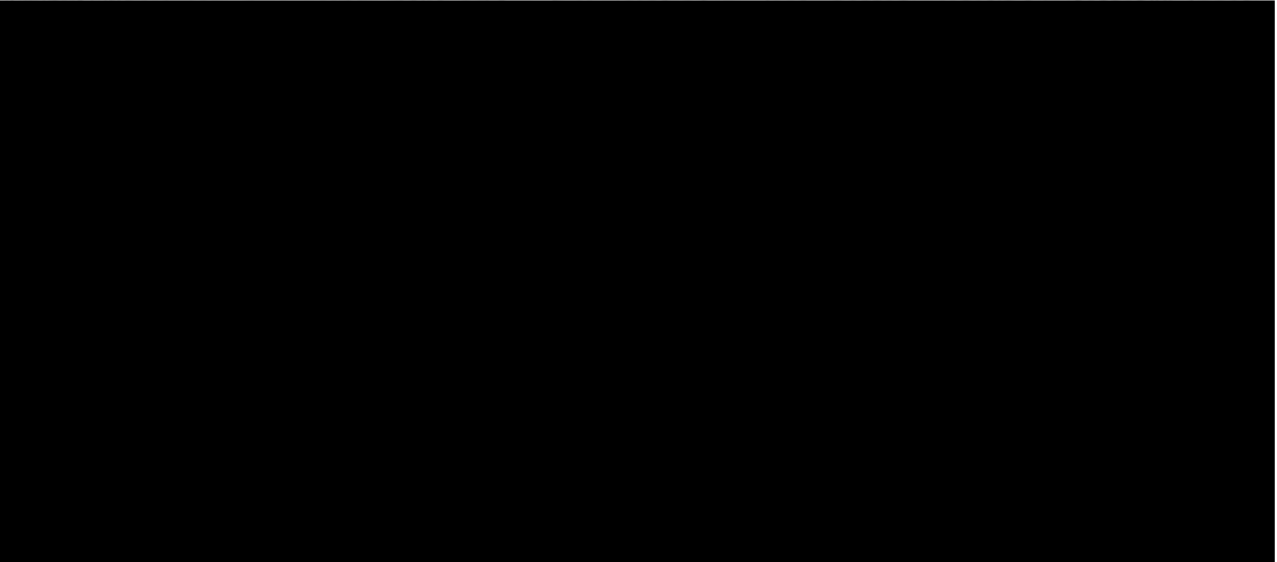
ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

La résolution est rejetée.

- Oui: 5.3 % (157)
- Non: 94.7 % (2778)
- Abstention (494)

Ont voté non:



Se sont abstenus:



## 8. Election d'un responsable Caméras (Loi du 21 mars 2007)

Dans le cas où le point 6 est voté favorablement, l'Assemblée choisira un responsable pour le visionnage des caméras.

En fonction du vote, la/les personne(s) sera/seront enregistrée(s) en tant que responsable caméras de l'ACP IRIS et ne consultera/(ont) les images que lorsque cela s'avérera nécessaire (non-respect ROI, dégradations dans l'immeuble). L'enregistrement se fera officiellement sur le site de la police.

Le syndic, le CdC auront accès au système de surveillance (caméras et badges).

Les gens qui auront accès au système devront également signer un document de confidentialité et de respect de la vie privée.

### Délibération:

8.1. Se présente : Madame [redacted] (+50%)

### Délibération:

A savoir que la personne sera recensée auprès des services compétents de police.

Le visionnage se fera uniquement si des faits sont avérés et l'usage/visionnage ne sera pas abusif.

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.7 % (3197)
- Non: 3.3 % (108)
- Abstention (58)

Ont voté non:



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 0440.102.656





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

### 9. Remplacement des Evacuations des Eaux Usées au niveau des cuisines (2/3)

Vu la vétusté des colonnes actuelles, il est impératif de toutes les remplacer au fur et à mesure sachant que le budget pour remplacer une colonne représente entre 27000 et 35000€.

Il est intéressant de signaler que le coût pour l'intervention d'un plombier afin de réparer ponctuellement (sur un étage) une partie du tuyau vétuste représente entre 1.200 et 1.500€ (main d'œuvre, déplacement et fourniture du tuyau), sachant qu'il y a 27 étages.

Nous vous proposons donc de procéder au remplacement d'une colonne par année afin de restreindre les interventions de plombiers dans votre résidence mais également de diminuer le taux de sinistre.

Via cette démarche :

- le taux de sinistralité pourrait ainsi diminuer et cela optimisera la note auprès de l'assurance du bâtiment.
- les dégâts des eaux seront de moins en moins présents et cela handicapera moins les copropriétaires.
- l'immeuble pourra bénéficier de canalisations dans des matériaux récents et durables.

Si le point est voté favorablement, il fera l'objet d'une recherche de minimum deux devis et les travaux seront confiés à la société présentant le meilleur rapport qualité/prix. Nous attendons des offres de la part de Vervaert, Ecochak et la société VDK.

#### Délibération:

Mandat au syndic :

Afin de rechercher des devis concurrentiels  
Choisir le devis le plus intéressant rapport qualité/prix  
Effectuer les travaux des colonnes les plus urgentes

DEPLASIE

Une étude a déjà été votée en 2018 et a été réalisée par la société ~~DEPLASIE~~ Une demande sera introduite pour obtenir ce rapport.

Les entretiens ne se font plus depuis plusieurs années, et il faudra y remédier petit à petit.

Pour rappel, mandat est donné au syndic (en collaboration avec le CDC) en la recherche de devis comparatifs et les meilleures offres qualité/prix seront sélectionnées.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 86.1 % (2677)
- Non: 13.9 % (433)
- Abstention (319)

Se sont abstenus:

### 10. [PROJET] Proposition d'un recensement complet des badges d'accès de l'immeuble en vue d'un meilleur contrôle [Mandat au syndic] (2/3)

Pour information, le système actuel est géré par la société European Security. Une décision avait été prise pour l'octroi de 3 badges par appartement (325 \* 3 = 975 badges). Malheureusement, à ce jour + de 2000 badges sont en circulation et ne font pas l'objet d'un recensement optimal d'où l'intérêt de vérifier les badges qui sont utilisés et ceux qui ne sont pas utilisés (dans la nature) afin d'avoir une meilleure gestion au niveau de la sécurité de l'immeuble.

Objet du vote : si le point est voté "OUI" lors de l'Assemblée Générale, le syndic se chargera en collaboration avec le conseil, d'effectuer un recensement des badges en désactivant les badges dit "dormants" et en réalisant un recensement complet par appartement.

Un listing sera créé pour chaque entrée et chaque appartement afin d'avoir un meilleur visuel et une traçabilité sur les badges donnant accès à l'immeuble.

**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 0440.102.858





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

Si d'aventure votre badge est perdu, nous pourrons le désactiver et vous en fournir un autre pour remplacer celui-ci.

Cela permettra de limiter les badges qui se trouvent dans la nature et d'avoir un fichier à jour.

Délibération:

Lors d'une demande supplémentaire, il faudra demander un justificatif afin d'avoir un meilleur recensement à l'avenir. Pour les badges, il y a également un accès au garage à demander au syndic qui gère les garages.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 91.4 % (2902)
- Non: 8.6 % (274)
- Abstention (152)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

**11. Approbation d'une nouvelle Société de Nettoyage [Budget Actuel : 10.504,93 € TVAC] (2/3)**

Certains copropriétaires ne sont pas entièrement satisfaits des services de nettoyage de la société actuelle Clean & Co.

Si le point est voté favorablement, le syndic se chargera de résilier le contrat avec la firme Clean & Co (moyennant le respect d'un délai de préavis comme mentionné dans le contrat) et présentera d'autre société de nettoyage à l'Assemblée.

Pour information, le montant mensuel pour les prestations de nettoyage s'élèvent à 10 504,93 € TVAC.

Cela comprend :

- la gestion des containers.
- passage 6x semaine, entretien des communs de tout l'immeuble.
- la location mensuelle de l'auto-laveuse.

Délibération:

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 77.7 % (2421)
- Non: 22.3 % (693)
- Abstention (315)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

**11.1. Société BELGIUM CLEAN: 8.036,82 € TVAC (+50%)**

Délibération:

**La résolution est rejetée.**

- Oui: 26.7 % (756)
- Non: 73.3 % (2080)
- Abstention (593)

Ont voté non:

*Handwritten signatures and initials on the right side of the page.*



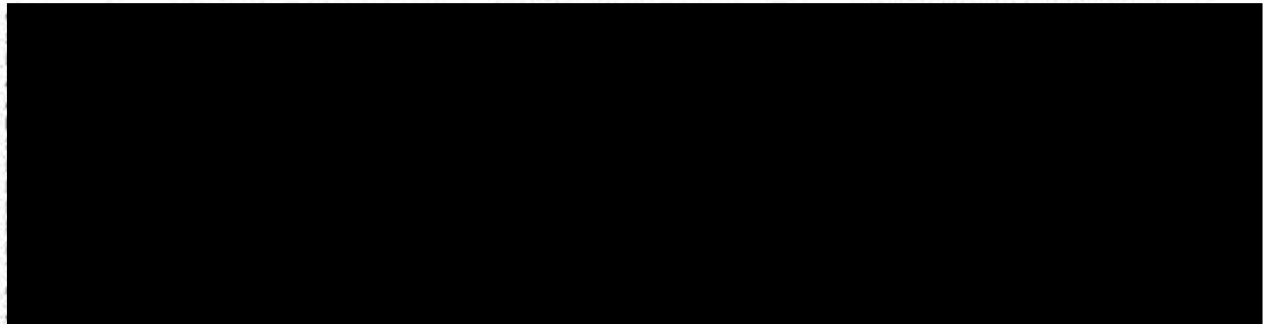




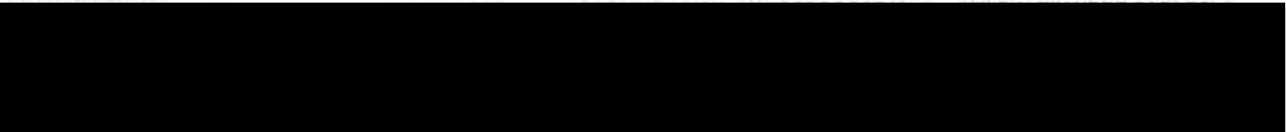
FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392



Se sont abstenus:



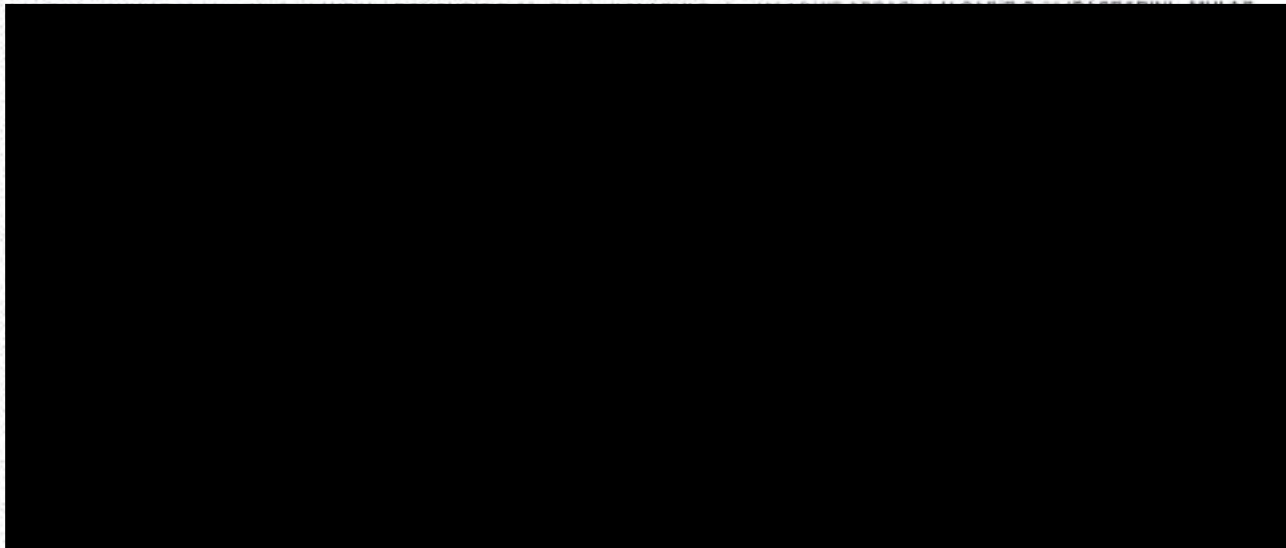
**11.2. Société INTERCLEANING : 10.829,50 € TVAC (+50%)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 1.3 % (38)
- Non: 98.7 % (2858)
- Abstention (533)

Ont voté non:



Se sont abstenus:



**11.3. Société MORICONSTRUCT: 9.571,71 € TVAC (+50%)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 33.3 % (958)
- Non: 66.7 % (1919)
- Abstention (552)

**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 IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

Ont voté non:



Se sont abstenus:



**11.4. Société ALPHA CLEAN : 8.930,67 € TVAC (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.3 % (2688)
- Non: 5.7 % (162)
- Abstention (579)

Ont voté non:



Se sont abstenus:

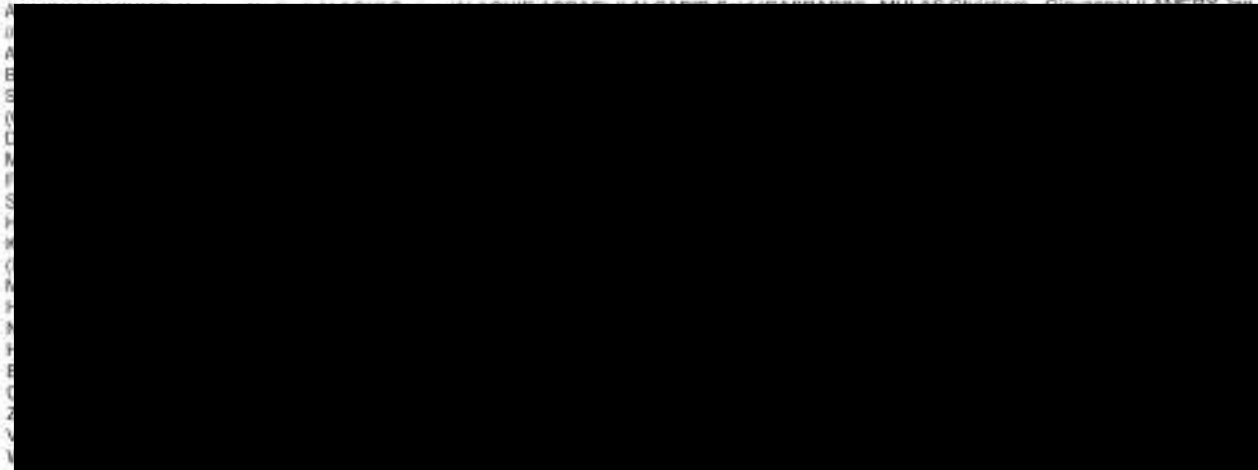


**11.5. Société CLEAN AND CO : 10.504,93 € TVAC (+50%)**

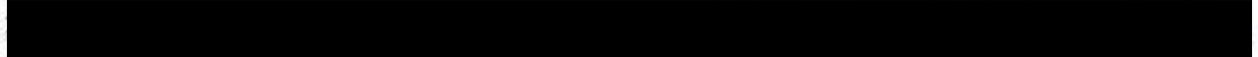
La résolution est rejetée.

- Oui: 17.4 % (487)
- Non: 82.6 % (2312)
- Abstention (494)

Ont voté non:



Se sont abstenus:



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

garages

### 12.2. Information : Indemnité suite au dépôt d'encombrants

Pour rappel : l'indemnité s'élève à 250 € pour tout dépôt d'encombrants.

Délibération:

### 12.3. Pénalité 125€ pour les propriétaires de chambrettes qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur (ROI) ou l'acte de base (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 90.9 % (2178)
- Non: 9.1 % (217)
- Abstention (792)

Ont voté non:

[Redacted]

Se sont abstenus:

[Redacted]

### 13. Approbation pour vérifier tous les branchements d'Eau, d'Electricité et de Gaz et Constater dans quelle mesure il y aurait des branchements illégaux sur les communs notamment [Mandat au syndic] (+50%)

Pour rappel, dans l'acte de base de la copropriété IRIS : Article 67 : « Les chambres au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS, ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »

REMARQUE : le but de cette démarche est de diminuer le budget commun et faire payer les frais individuels à ceux qui consomment réellement (question légale et morale).

Délibération:

Via constatation d'un huissier de justice si branchements illégaux il ya

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.5 % (3155)
- Non: 2.5 % (80)
- Abstention (166)

Ont voté non:

[Redacted]

Se sont abstenus:

[Redacted]

### 14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les documents de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales, voici une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Avec l'utilisation de notre logiciel pour les Assemblées Générales.

**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 signatures and initials]*





FISKOBEL

(WLS ALEXANDRE CARLOS) / HERMANS Floris

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

#### 14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les documents de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales, voici une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Avec l'utilisation de notre logiciel pour les Assemblées Générales.
- les P.V. indiquent clairement le nombre des présents et les nombre de procurations (via la liste de présence et les quotités copropriétaires). Lors de TAG, nous distribuons aux copropriétaires une télécommande qui sert de vote lors des différents points et qui permet une facilité (pas de dépouillements, vote électronique instantané).
- le logiciel que nous utilisons fonctionne en direct et les documents sont ensuite scannés dans les meilleurs délais et envoyés aux copropriétaires selon les délais légaux en vigueur.

Chez Cadillac Fiskobel, tous les documents relatifs à votre copropriété sont scannés et placés dans un fichier sécurisé nommé "ACP IRIS".

Ils peuvent être consultés sur simple demande de n'importe quel copropriétaire. Cela inclut les documents des assemblées générales, comme fiches des présences, procurations et bulletins de vote.

La consultation sur place (local gérance ou locaux syndic) peut également se faire (sur rendez-vous). Les documents des copropriétaires devront être à libre consultation en ligne (site de la copropriété). Cela garanti ainsi une totale transparence.

En outre, la collaboration avec le Conseil de Copropriété et Commissaire Aux Comptes (choisi par les copropriétaires lors des Assemblées Générales annuelles) peut permettre une gestion optimale pour le suivi tout le long de l'année.

#### Délibération:

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 21/09/2023

LE SYNDIC

CADILLAC SA - FISKOBEL





Association des Copropriétaires  
Boulevard Louis Mettwie 73-83  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BCE : 0850.147.392

## Procès-Verbal Assemblée Générale – 2<sup>ème</sup> séance 22 décembre 2022

En date du 31 octobre 2022, les copropriétaires de l'ACP située au 73-83, boulevard Louis Mettwie à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ont été conviés à assister à une assemblée générale dans la salle Vita de la Basilique de Koekelberg.

Le double quorum requis pour les présences n'ayant pas été atteint à l'occasion de cette première séance, le syndic a convoqué une assemblée générale de seconde séance en date du 5 décembre 2022, laquelle se tient ce jour, jeudi 22 décembre 2022 en la salle de réception du CSCAB, rue du Gaz 83 à 1020 Laeken.

Assistent à la réunion [REDACTED] en qualité de Conseil de l'Association des Copropriétaires et Me Logisse en qualité d'Huissier de Justice.

Les présences ont été prises individuellement et contrôlées par l'Huissier de Justice, avec vérification des identités et de la validité des procurations.

### 1. Validité de l'assemblée générale

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

S'agissant d'une assemblée générale de seconde séance, le double quorum pour les présences n'est pas requis.

Il est toutefois acté que 173 copropriétaires sur un total de 373 sont présents et/ou représentés, représentant 5.235 quotités sur un total de 10.000.

L'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

La séance est déclarée ouverte à 18h30.

#### b. Désignation du président de séance, du scrutateur et du secrétaire

À titre exceptionnel et vu la désignation d'un administrateur provisoire, l'assemblée générale sera présidée par les mandataires de justice désignés par la Justice de Paix.

Le syndic Atelier Gestion SRL, représenté par [REDACTED] assume le secrétariat de la séance.

Les votes seront dépouillés par l'Huissier de Justice désigné, lequel assume la fonction de scrutateur.



## c. Modalités quant à la tenue de l'Assemblée Générale

La présentation des points est réalisée par l'Administrateur Provisoire et le Syndic Atelier Gestion, représentés respectivement par Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED].

Il est rappelé que les copropriétaires sont invités à intervenir de manière courtoise et respectueuse.

Les votes seront réalisés par écrit au travers de bulletins de votes individuels et nominatifs.

Les bulletins de votes seront à remettre à Me Logisse, Huissier de Justice, qui les consignera dans une enveloppe fermée en vue du dépouillement ultérieur.

## d. Modalités quant à l'édition du Procès-Verbal

Le PV sera rédigé en fonction des résultats des bulletins de vote dont le dépouillement sera réalisé par les soins de l'Huissier de Justice au lendemain de la tenue de l'AG.

Le résultat des votes sera communiqué aux copropriétaires dans les 48 heures de l'AG.

### 2. Présentation des candidatures reçues sur base de l'appel d'offre (annexe 1 de la convocation) - Synthèse et vote sur le choix d'un syndic conventionnel (les 4 offres ont été adressées préalablement à la tenue de l'AG) : VOTES N°1 à 4 - Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat des votes 1 à 4 peut être détaillé comme suit :

- Vote 1 : désignation syndic Fiskobel : OUI - 81,68%
- Vote 2 : désignation syndic Equerre : NON - 8,69%
- Vote 3 : désignation syndic Be-Syndic : NON - 12,02%
- Vote 4 : désignation syndic Managimm : NON - 17,72%

Le syndic Cadillac SA - FISKOBEL, représenté par [REDACTED] - IPCF 100509 - est désigné en qualité de syndic de l'association des copropriétaires pour une période d'un an à partir du 01/01/2023 à la majorité de 81,68% des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le contrat de syndic sera signé par les membres du Conseil de Copropriété.

### 3. Présentation de la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété et validation de celle-ci (annexe 2 de la convocation) : VOTE N°5 - Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat du vote 5 peut être détaillé comme suit :

- Vote 5 : accord des copropriétaires sur la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété : OUI - 55,06%



La charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété est validée à la majorité requise et sera d'application immédiatement.

Le syndic désigné ci-avant s'engage à faire respecter ladite charte et à entreprendre les démarches nécessaires en vue de faire adapter le ROI.

**4. Présentation des candidatures en vue de constituer le Conseil de Copropriété à partir de la charte de fonctionnement de cet organe - Désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété : VOTE N°6 à 13 - Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat des votes 6 à 13 peut être détaillé comme suit :

- Vote 6 : désignation membre CDC - M. [REDACTED] : **NON - 42,93%**
- Vote 7 : désignation membre CDC - M. [REDACTED] : OUI - 90,18%
- Vote 8 : désignation membre CDC - M. [REDACTED] : **NON - 23,80%**
- Vote 9 : désignation membre CDC - Mme [REDACTED] : OUI - 86,52%
- Vote 10 : désignation membre CDC - M. [REDACTED] : OUI - 90,72%
- Vote 11 : désignation membre CDC - Mme [REDACTED] : OUI - 55,54%
- Vote 12 : désignation membre CDC - M. [REDACTED] : OUI - 82,41%
- Vote 13 : désignation membre CDC - Mme [REDACTED] : OUI - 85,98%

**5. Problématique des chambrettes : processus en vue d'une recherche de solutions - Proposition de faire choix d'un médiateur agréé en vue de finaliser un accord sur la problématique : VOTE N°14 - Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat du vote 14 peut être détaillé comme suit :

- Vote 14 : accord des copropriétaires sur la désignation d'un médiateur agréé en vue de rechercher une solution à la problématique des chambrettes : **NON - 36,61%**

La problématique devra être étudiée en collaboration avec le syndic et devra impérativement faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

**6. Informations portant sur la conformité des installations de gaz et obligations techniques à mettre en œuvre avant le 31 Mai 2023 (exigences SIBELGA) - Point d'information**

Le syndic retrace de manière succincte la chronologie des événements quant à cette problématique.

**Fin juin / juillet 2022** : Détections de refoulements de CO → Fermeture immédiate des alimentations en gaz par Sibelga :

- Mandat technique pour le suivi du dossier confié au bureau Deplasse & Associés par l'intermédiaire de Philippe Deplasse.
- Interventions techniques confiées à la société Decubber, sous la supervision de M. Deplasse et de Sibelga.



**Avis du 28/07/2022 :** Première informations techniques reçues :

- Nécessité de pose de 13 extracteurs sur les conduits en toiture.
- Systèmes d'alarmes à connecter sur chaque chaudière (sans autre précision).

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.
- Aménée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.
- Pose de détecteurs CO autonomes dans chaque appartement.

**Courant août 2022 :** installation des extracteurs sur 8 des 13 colonnes (problèmes et retards de livraisons pour les derniers extracteurs).

**Avis du 09/09/2022 :** Informations techniques complémentaires reçues de Sibelga suite à une réunion technique sur place :

- **Double condition à réunir pour la réouverture des compteurs :**
  - Pose d'un détecteur de CO autonome dans chaque appartement.
  - Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Aménée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.

**Avis du 07/10/2022 et du 12/10/2022 :** Informations sur la « nouvelle problématique » concernant les amenées d'air :

- Précisions techniques et interventions à réaliser individuellement par les copropriétaires.

**Avis du 20/10/2022 :** Informations pratiques sur les visites de Sibelga en vue de la réouverture des compteurs :

- Réouvertures des compteurs planifiées par Sibelga depuis le 25/10/2022.

**À ce jour : sur plus de 350 installations / compteurs :**

32 fermés pour causes privatives.

28 fermés pour cause d'absence.

4 fermés en attente d'un contrôle supplémentaire de Deplasse.

- **Rappel important : NE PAS OBTURER LES AERATIONS QUI PERMETTENT UNE AMENEE D'AIR SUFFISANTE POUR LA COMBUSTION.**

## Travaux à suivre :

- **Fermeture hermétique à réaliser dans le bas des vide-poubelles.**
- **Nettoyage éventuel des vide-poubelles selon nécessité (poudre d'amonium).**
- **Ramonage des cheminées communes et privatives.**

Étapes suivantes au niveau conformité des installations à **mettre en place impérativement pour le 1<sup>er</sup> mai 2023 au plus tard :**

- **Placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières (alarmes individuelles) par la société Decubber (travaux déjà commandés).**
  - Intervention prévue début du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.
- **Réception des aménagements par un organisme de contrôle (Atlas Contrôle ou autre organisme de contrôle).**

Le dossier technique complet sera transmis sans tarder au nouveau syndic afin que toutes les interventions puissent être organisées dans les délais requis.

## **7. État des contentieux de l'association et confirmation du mandat de représentation en justice de Me GOVAERTS - Cabinet DEWISPELAERE : VOTE N°15 - Majorité absolue requise (50%+1)**

L'Administrateur Provisoire détaille les diverses actions en justice en cours et invite Me Govaerts à présenter succinctement l'état de sa mission quant au volet du recouvrement des charges.

Suite au dépouillement, le résultat du vote 15 peut être détaillé comme suit :

- Vote 15 : accord des copropriétaires sur le mandat à donner à Me Govaerts en vue de représenter l'ACP dans toutes les procédures judiciaires ainsi que dans les dossiers de recouvrement de charges : OUI – 52,33%

Me Govaerts est désigné en qualité de conseil pour de l'association pour l'ensemble des procédures judiciaires en cours et à venir, ainsi que pour le recouvrement des charges.

Il est précisé qu'il conviendra que Me Govaerts soit présent à l'occasion des futurs AG.

## **8. Situation financière de l'association des copropriétaires - Point d'information**

Les décomptes portant sur l'année 2021 ont été réalisés par le syndic Atelier Gestion et envoyés à tous les copropriétaires.

Le syndic a déjà pu répondre à l'ensemble des demandes formulées quant aux décomptes édités.

Les décomptes portant sur l'année 2022 seront édités par les soins d'Atelier Gestion, le nouveau syndic aura la charge de sa diffusion.

Les modalités de contrôle et d'approbation des comptes 2021 et 2022 seront soumises aux assemblées générales annuelles de 2023.

Le syndic détaille la situation financière de l'association au 31/12/2021, date du dernier décompte édité :

- Fonds de roulement : 234.990,00€
- Fonds de réserve : 3.320.038,49€
- Soldes sur comptes :
  - Comptes à vue : 670.184,84€
  - Compte réserve : 2.490.341,99€

Au jour de l'assemblée, la somme totale des arriérés dus par les copropriétaires s'élève à 315.064,15€.

Les factures payées concernant les travaux liés à la problématique gaz peuvent être détaillées comme suit :

- Decubber : 168.138,60€
- Deplasse : 8.016,25€
- Inakis : 3.392,00€
- Total : 179.546,85€

Les travaux à venir concernant le placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières individuelles sont déjà inclus en grande partie dans le montant facturé par Decubber (seul un solde de 10% sera encore à payer).

**9. Points à mettre à l'ordre du jour de manière impérative pour la prochaine AG à organiser par le syndic conventionnel qui sera désigné :**

- a. Dossier rénovation des façades
- b. Dossier rénovation des terrasses
- c. Problématique des chambrettes (désignation éventuelle d'un médiateur)
- d. Peintures des halls d'entrée
- e. Problématique des installations individuelles de chauffage
- f. Remise en état des routes autour de l'immeuble
- g. Parlophones

---

L'ensemble des points repris à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 20h35.

Le PV est constitué de 6 pages + la liste de présences + le résultat des votes.

L'ensemble des bulletins de votes et des procurations sont numérisés.

---

Administrateur Provisoire

Syndic

Region	Population	Area	Population Density	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total
Region A	1000	100	10	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000
Region B	2000	200	10	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000
Region C	3000	300	10	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000
Region D	4000	400	10	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000
Region E	5000	500	10	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000
Region F	6000	600	10	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000
Region G	7000	700	10	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000
Region H	8000	800	10	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000
Region I	9000	900	10	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000
Region J	10000	1000	10	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000

Region	Population	Area	Population Density	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total	Urban	Rural	Total
Region A	1000	100	10	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000	500	500	1000
Region B	2000	200	10	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000	1000	1000	2000
Region C	3000	300	10	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000	1500	1500	3000
Region D	4000	400	10	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000	2000	2000	4000
Region E	5000	500	10	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000	2500	2500	5000
Region F	6000	600	10	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000	3000	3000	6000
Region G	7000	700	10	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000	3500	3500	7000
Region H	8000	800	10	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000	4000	4000	8000
Region I	9000	900	10	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000	4500	4500	9000
Region J	10000	1000	10	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000	5000	5000	10000

**[REDACTED]**

*F.S.*







**PROCES VERBAL – PROCES VERBAAL****AGE 24/09/2020**

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**IRIS**  
Bld Louis Mettewie, 73-83  
**1080 - BRUXELLES**  
  
N° BCE : **0850 147 392**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote papier lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire.

- Le détail des votes est annexé au PV, les propriétaires qui le souhaitent sont invités à vérifier leur vote en fin de séance

1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée générale

Début de séance / start zitting: **19h45**

Nombre de copropriétaires : Présents ou représentés : ...191... personnes et . . . 5857... quotités/10 000

Me Luc PAUWELS, huissier de justice, a refusé l'accès à Mo [REDACTED] et sa collaboratrice Me [REDACTED] car ils n'étaient pas en possession de la preuve de l'accomplissement de la formalité prévue à l'article 577-6 § 1 du code civil.


Présentation de bienvenue par Monsieur [REDACTED], syndic Managimm pour assurer le secrétariat et le PV de la présente AGE du 24 septembre 2020

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété Monsieur [REDACTED] président de la présente réunion.

Nomination du président de l'Assemblée générale : M [REDACTED] .....  
( ... 100... %) à l'unanimité

Nomination du scrutateur de l'Assemblée générale : M [REDACTED] .....  
( 100 ... %) à l'unanimité



Assisté par Maître Luc PAUWELS, huissier de justice



Nomination du secrétaire de l'Assemblée générale le syndic Managimm, pour en assurer le secrétariat et rédaction du PV

Monsieur [REDACTED] souhaite que soit acté le refus par l'huissier de justice d'accepter la procuration rédigée par Monsieur [REDACTED]. Ce refus est justifié par le non-respect des formalités lors du remplissage de ladite procuration.

**VOTE 1**

Point 1 de l'ordre du jour : Intervention de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris dans les procédures judiciaires tant civile que pénale qui ont été mises en œuvre par la SPRL Managimm contre les anciens membres du Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris

Majorité absolue

**VOTE 1 :**

L'AG approuve l'intervention de l'Association des Copropriétaires de la résidence IRIS dans les procédures judiciaires tant civile que pénale à la majorité de 63,2 % (majorité absolue)

Pour : 3506

Contre : 2042

Abstention : 309

En séance : Monsieur [REDACTED] se propose d'enregistrer la séance avec l'accord de l'huissier de justice. Le président résume la situation.

**VOTE 2**

Point 2 de l'ordre du jour : Désignation par le syndic de la Résidence Iris de l'avocat à mandater pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour effectuer l'intervention de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris dans les procédures judiciaires tant civile que pénale qui ont été mises en œuvre par la SPRL Managimm contre les anciens membres du Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris

Majorité absolue

**VOTE 2 :**

L'AG marque son accord pour la désignation par le syndic de l'avocat pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris à la majorité de 63,4 % (majorité absolue)

Pour : 3426

Contre : 1980

Abstention : 451

**VOTE 3**

**Point 3 de l'ordre du jour : Désignation du syndic Managimm de la Résidence Iris jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de la Résidence Iris durant la deuxième quinzaine d'avril 2021**

**Majorité absolue**

**VOTE 3 :**

**L'AG désigne MANAGIMM comme syndic jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire des Copropriétaires de la Résidence IRIS durant la deuxième quinzaine d'avril 2021 à la majorité de 67,9 % (majorité absolue)**

Pour : 3683

Contre : 1740

Abstention : 434

**VOTE 4**

**Point 4 de l'ordre du jour : Mandat au Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour conclure le contrat de syndic de la Résidence Iris**

**Majorité 2/3**

**VOTE 4 :**

**L'AG donne mandat au Conseil de Copropriété pour conclure le contrat de syndic à la majorité de 68,6 % (majorité exigée à 2/3)**

Pour : 3765

Contre : 1723

Abstention : 369

Fin de séance à 22h 30

Syndic Managimm

Président de séance

Secrétaire de séance

Rappel :

Le syndic rappelle (art 577-5 & 3) qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la période fixée dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Managimm srl

4 rue de la République 11700 - 10700 SARTRE-VALENTIN

Tel : 02 01 77 21 11 55

www.managimm.com

RELEVÉ N° 6611/2021/100180

L'expéditeur n° 020115 11 :



		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	70												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	57	57			57			57			57		
[REDACTED]	78	28			28			28			28		
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	28		28		28			28			28		
[REDACTED]	55		55		55					55			55
[REDACTED]	30		30				30	30					30
[REDACTED]	49		39				39			39			39
[REDACTED]	20	20			20			20			20		
[REDACTED]	2	2			2			2			2		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	68	68			68			68			68		
[REDACTED]	30		30				30			30			30
[REDACTED]	25		25				25			25			25
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	38		38				38			38			38
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	20												
[REDACTED]	28		28				28			28			28
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	38		38				38			38			38
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	20		20				20			20			20
[REDACTED]	16		16				16			16			16
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	47												
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30		30				30			30			30
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	40	40			40			40			40		
[REDACTED]	33	33			33			33			33		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	36												
[REDACTED]	30		30				30			30			30
[REDACTED]	16		16				16			16			16
[REDACTED]	36	36			36			36			36		
[REDACTED]	5		5				5			5			5
[REDACTED]	30												



*[Handwritten signatures and initials]*

	Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
	P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
25												
17												
34												
30												
40	40			40			40			40		
28												
30												
28	28			28			28			28		
28												
33												
30												
30	30			30			30			30		
44	44			44			44			44		
79												
2	2			2			2			2		
38												
12												
30												
4												
1												
38	38			38			38			38		
28	28			28			28			28		
37	37			37			37			37		
30		30			30			30			30	
20												
2												
2												
16	16			16			16			16		
2												
32		32			32				32	32		
4												
25												
33												
32	32			32			32			32		
36	36			36			36			36		
34		34			34			34			34	
2												
30												
30		30			30			30			30	
19	19			19			19			19		
21												
28			28			28	28					28
2												
34	34			34			34			34		
18												
30	30			30			30			30		
30	30			30			30			30		
30												
35	35			35			35			35		
28		28			28			28			28	
12												
4												
22												
28												
30												



*[Handwritten signatures and marks]*

	Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
	P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	32		32			32			32			32
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	2											
[REDACTED]	32											
[REDACTED]	41		41			41			41			41
[REDACTED]	18											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	34											
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30		30			30			30			30
[REDACTED]	37											
[REDACTED]	37	37			37			37			17	
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	28	28			28			28			28	
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	47	47			47			47			47	
[REDACTED]	38		38			38			38			38
[REDACTED]	38	38			38			38			38	
[REDACTED]	33		33				33	33			33	
[REDACTED]	34	34			34			34			34	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	44		44			44			44			44
[REDACTED]	34											
[REDACTED]	2											
[REDACTED]	66	66			66			66			66	
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	6		6			6			6			6
[REDACTED]	32											
[REDACTED]	33	33			33			33			33	
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	34		34			34			34			34
[REDACTED]	33	33				33			33			33
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	8											
[REDACTED]	26											
[REDACTED]	44	44			44			44			44	
[REDACTED]	30		30			30			30			30
[REDACTED]	36											
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	2											
[REDACTED]	67	67			67			67			67	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	8	8			8			8			8	
[REDACTED]	8											
[REDACTED]	30	30			30			30			30	
[REDACTED]	28		28			28			28			28
[REDACTED]	34	34			34			34			34	



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.



	Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
	P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	43		43		43			43			43	
[REDACTED]	32		32		32			32			32	
[REDACTED]	28	28		28			28			28		
[REDACTED]	38											
[REDACTED]	31		31		31		31				31	
[REDACTED]	34		34		34			34			34	
[REDACTED]	28		28		28			28			28	
[REDACTED]	38											
[REDACTED]	16		16		16			16			16	
[REDACTED]	40		40		40			40			40	
[REDACTED]	34											
[REDACTED]	32		32		32				32	32		
[REDACTED]	31											
[REDACTED]	32											
[REDACTED]	38		38			38			38		38	
[REDACTED]	4											
[REDACTED]	32											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	34	34		34			34			34		
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	46	46		46			46			46		
[REDACTED]	18											
[REDACTED]	18		18			18	18					18
[REDACTED]	16											
[REDACTED]	19	19				19	19			19		
[REDACTED]	16	16		16			16				16	
[REDACTED]	58											
[REDACTED]	32											
[REDACTED]	36	36		36			36			36		
[REDACTED] line	166											
[REDACTED]	36											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	35											
[REDACTED] a	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	6	6		6			6			6		
[REDACTED]	18											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	31		31		31			31			31	
[REDACTED]	2		2		2			2			2	
[REDACTED] a	32											
[REDACTED]	30		30		30			30			30	
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	34	34		34			34			34		
[REDACTED]	16											
[REDACTED]	37	37		37			37			37		
[REDACTED]	38		38		38			38			38	
[REDACTED]	30		30		30			30			30	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	18	18		18			18			18		
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	30											

NOV 19 3 1958

*[Handwritten signature]*

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	52												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	38	38			18			38			38		
[REDACTED]	26	28			78			28			78		
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	33		33			11			33			33	
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	2		2			2			2			2	
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28	28					28	28			28		
[REDACTED]	32	32			32			32			32		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28												
[REDACTED] in	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	13	13			13			13			13		
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED] a	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	38	38			38			38			38		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	42												
[REDACTED]	4												
[REDACTED] rie	38		28			38			38			18	
[REDACTED]	42	42			42			42			42		
[REDACTED]	78												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	35		35			35			35			35	
[REDACTED]	28												
[REDACTED] c	16	16			16			16			16		
[REDACTED] e	40	40			40			40			40		
[REDACTED]	16		16			16			16			16	
[REDACTED]	18		18			18			18		18		
[REDACTED]	35												
[REDACTED]	32	32			32			32			32		
[REDACTED] ies	30												
[REDACTED] c	42												
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED] rrr	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28												
[REDACTED] r	5												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED] ckx	30												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	30												



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
	30												
	28	28			28			28			28		
	18	18			18			18			18		
	28												
	30	30			30			30			30		
	8	8			8			8			8		
	32	32			32			32			32		
	30												
	30												
	28												
	16												
	28												
	18												
	2												
	28		28			28			28			28	
	12												
	16												
	33												
	30	30			30			30			30		
	40			40			40	40			40		
	2												
	38		38			38			38			38	
	30		30			30			30			30	
	24	34			34			34			34		
	41	41			41			41			41		
	28												
	34	34			34			34			34		
	33												
	28												
	28		28			28			28			28	
	18												
	32		32			32			32			32	
	30			30			30	30					30
	37		32			32			32			32	
	28												
	33												
	18												
	2												
	2												
	2												
	28												
	30	30			30			30			30		
	30	30			30			30			30		
	33	33			33			33			33		
	2												
	35												
	14	14			14			14			14		
	16	16			16			16			16		
	28	28			28			28			28		
	41		41			41			41			41	
	33												
	2												
	18												
	30	30					30			30			30
	35												



*[Handwritten signatures and marks]*

	Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
	P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	30		30									
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	13		13		13			13			13	
[REDACTED]	16	16		16			16			16		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	20											
[REDACTED]	28		28		28			28			28	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	36		36		36			36			36	
[REDACTED]	28											
[REDACTED]	18		18		18			18			18	
[REDACTED]	30		30		30			30			30	
[REDACTED]	4											
[REDACTED]	33											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	33		33		33				33		33	
[REDACTED]	28	28		28			28			28		
[REDACTED]	32	32		32			32			32		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	30	30		30			30			30		
[REDACTED]	30											
[REDACTED]	18											

P C A P C A P C A P C A

**Légende:**

- P: Pour
- C: Contre
- A: Abstention

5548 63,7 %  
 5406 62,4 %  
 5423 62,9 %  
 5488 63,6 %



Roger B. MOREELS



Luc PAUWELS

Huissiers de Justice

rue du Zodiaque 13 bta 2 - 1190 BRUXELLES

S.R.L. Roger Moreels

e-mail: info@moreelspauwels.be

Tél : 02/346.03.39

BCE-TVA : 0886 310.875

Cpt BE55 0682 4828 2944

Fax : 02/346.37.75

Horaires ouverte de 9 à 12 heures

BIC GKCCBEBB



ORIGINAL

Réf. Cl. : *Résidence Iris*

Réf. Et. : *M2218-20 / LP*

**PROCES-VERBAL DE  
CONSTAT**

L'an deux mille vingt le vingt-quatre septembre de 18h à 22h30

*A LA REQUETE DE*

L'Association des Copropriétaires de l'immeuble **RESIDENCE IRIS**, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.147.392, dont le siège est établi à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, boulevard Louis Motteux 73-83, représentée par son syndic : la SRL **MANAGIMM**, BCE n°0824.013.713, dont le siège social est établi à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT, Chemin des Deux Maisons, 71 / 5

Je soussigné Luc PAUWELS, huissier de Justice de résidence à : 190 FOREST, Rue du Zodiaque, 13

Me suis rendu ce jour en la salle Saint-Charles aux n° 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, avenue du Karreveld, 15, où j'ai rencontré Monsieur [REDACTED] président du Conseil de copropriété de la partie requérante et Monsieur [REDACTED] délégué par le syndic qui me requièrent d'assister à l'assemblée générale extraordinaire de la partie requérante de valider la liste des présences, de vérifier le quorum des présences et des votes ainsi que d'attester de la conformité du procès-verbal à la réalité.

*JE CERTIFIE ET ATTESTE QUE*

Après avoir assisté à la totalité des débats, après vérification point par point des quorums de présence et des votes, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la partie requérante du VINGT-QUATRE SEPTEMBRE 2020 (annexe 1), ainsi que son annexe (annexe 2) sont le reflet exact de la réalité des débats et des votes qui se sont déroulés lors de la dite assemblée ;

L'annexe 2 du procès-verbal dont question ci-dessus reprend les votes de tous les copropriétaires présents ou représentés lors de cette assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la légende de ces votes se présente comme suit

- le vote "POUR" est représenté par la lettre "P"
- le vote "CONTRE" est représenté par la lettre "C"
- l'abstention au vote est représentée par la lettre "A"

De tout ceci j'ai dressé le présent **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**, pour servir et valoir à la partie requérante comme il appartiendra ;

101 1.76  
102 1.10  
103 1.10  
104 1.10

**DONT ACTE**

Coût mille soixante-sept euros et soixante et un cents

105 1.10  
106 1.10  
107 1.10  
108 1.10

l'huissier de Justice,



Droit d'enregistrement - application de l'art 8 bis du C. enreg Droit de l'enregistrement : 50,00 EUR

PROCES VERBAL – PROCES VERBAAL

AG 2ème séance 20 nov 2019

Association des copropriétaires  
de la résidence

IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 - BRUXELLES

N° BCE : 0850 147 392

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un boîtier télécommandé lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale

- Le détail des votes est annexé au PV, les propriétaires qui le souhaitent sont invités à vérifier leur vote en fin de séance.

1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée générale

Début de séance / start zitting: 19h30

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion du conseil de copropriété tenue le 05/09/2019

Nombre de copropriétaires : Présents ou représentés : 187 personnes et 5770 quotes

Présentation de bienvenue par Monsieur [REDACTED], gérant de la sprl MANAGIMM

Nomination du président de l'Assemblée générale : [REDACTED] (3892 Pour et 1268 Contre) 75,42 %

Nomination du scrutateur de l'Assemblée générale : [REDACTED] (3959 Pour et 1132 Contre) 77,76 %

Nomination du secrétaire de l'Assemblée générale : MANAGIMM sprl – syndic

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un boîtier télécommandé lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic explique à tous les copropriétaires le fonctionnement des télécommandes pour le vote électronique

Un appui sur la touche 1 : est un vote POUR

Un appui sur la touche 2 : est un vote CONTRE

Un appui sur la touche 3 : est un vote ABSTENTION

Après interrogation de l'assemblée des copropriétaires, il n'y a aucune question

### 1.1. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires et plans d'apurements

Le syndic travaille en concertation avec les avocats concernés pour remédier à ces nombreux problèmes.

### 1.2. Situation du fonds de réserve GENERAL de la copropriété - théorique

#### Fonds de Réserve de IRIS ~ GENERAL

Solde de réouverture de l'exercice	2.572.952,79
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	320.000,00
	0,00
<b>Total des apports</b>	<b>320.000,00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
	0,00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>2.892.952,79</b>

## 2. Comptabilité de l'exercice écoulé du 01/01/2018 au 31/12/2018

### Rapport du commissaire aux comptes - la société BPO - réviseur et expert-comptable

Le société BPO fait remarquer des frais supplémentaires de 130.478,98 € par rapport au budget voté sur l'exercice précédent. L'expert-comptable atteste que selon les normes générale de contrôle de l'IEC et CF, les comptes arrêtés au 31/12/18 et les résultats de la copropriété reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété IRIS.

La société BPO propose l'approbation des comptes au niveau comptable.

#### VOTE 1 - 3 | tableau des votes

Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels - majorité absolue

#### VOTE 1:

**L'AG n'approuve pas les comptes généraux (01/01/2018 - 31/12/2018) à la majorité de 76,92 %**

Pour : 1127  
Contre : 3757  
Abstention : 886

En séance : on demandera à BPO de vérifier de manière plus approfondie les comptes de la copropriété et non pas uniquement par sondage.



Il est constaté par le président de l'assemblée générale que, préalablement à l'assemblée générale, Monsieur [REDACTED] a distribué des consignes écrites de vote tendant à ce que les copropriétaires votent selon ses directives que, se levant systématiquement de sa chaise au premier rang, répète oralement en montrant ostensiblement le chiffre 1 ou le chiffre 2 à l'ensemble des copropriétaires. Un copropriétaire a communiqué ces consignes écrites au président de l'assemblée générale qui les a conservées à titre de preuve. Il est souligné par le président de l'assemblée générale que le comportement de Monsieur [REDACTED] n'est pas acceptable.

Discussion par quelques copropriétaires concernant un autre immeuble, [REDACTED] que le syndic gère également. Monsieur [REDACTED] déclare que le syndic a été révoqué avec un préavis de 3 mois de cet autre immeuble. Monsieur [REDACTED] se défend de l'attaque de Monsieur [REDACTED] en précisant que le syndic, qui gère cet immeuble depuis 2012, a été reconduit à plus de 94%, de sorte que l'attaque de Monsieur [REDACTED] est calomnieuse et diffamatoire. Une copie du PV de l'assemblée générale de cet autre immeuble sera annexée au PV afin d'informer les copropriétaires sur la « succès story » de cette copropriété.

#### **Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**

VOTE 2 – 4) tableau des votes

Décharge aux membres du conseil de copropriété – majorité absolue

#### **VOTE 2 :**

**L'AG ne donne pas décharge aux membres du conseil de copropriété à la majorité de 65,42 %**

Pour : 1655

Contre : 3131

Abstention : 984

VOTE 3 – 5) tableau des votes

Décharge au commissaire aux comptes – majorité absolue

#### **VOTE 3 :**

**L'AG ne donne pas décharge au commissaire aux comptes BPO à la majorité de 63,19 %**

Pour : 1745

Contre : 2996

Abstention : 1029

VOTE 4 – 6) tableau des votes

Décharge au précédent syndic Property consulting pour l'année 2022 – majorité absolue

**VOTE 4 :**

**L'AG ne donne pas décharge au précédent syndic PROPERTY CONSULTING à la majorité de 87,11 %**

Pour : 656  
Contre : 4433  
Abstention : 681

**Elections & mandats**

**VOTE 5**

**Mandat des membres du conseil de copropriété – majorité absolue**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

**5.1 Monsieur C**

**VOTE 5.1 : 7) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr GASPARINI à la majorité de 89,46 %**

Pour : 1646  
Contre : 3744  
Abstention : 380

**5.2 Madame**

Madame PERELLO, qui a démissionné récemment du mandat de membre du conseil de copropriété pour des raisons personnelles, a retiré sa candidature au mandat de membre du conseil de copropriété

**VOTE 5.2 : x/pas voté**

**Mme PERELLO a donné sa démission pour raisons personnelle. Ce vote est sans OBJET**

**5.3 Monsieur BOES**

**VOTE 5.3 : 8) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr BOES à la majorité de 59,32 %**

Pour : 2105  
Contre : 3069  
Abstention : 596

5.4 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.4 : 9) tableau des votes**

**L'AG donne mandat de membre du conseil : Mr BOSSUYT à la majorité de 67,72 %**

Pour : 3688

Contre : 1758

Abstention : 324

5.5 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.5 : 10) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr OP DE BEECK à la majorité de 73,84 %**

Pour : 1361

Contre : 3803

Abstention : 606

5.6 Monsieur [REDACTED] - plus valable -

Monsieur Mohamed [REDACTED], qui a démissionné du mandat de membre du conseil de copropriété pour des raisons personnelles, a retiré sa candidature de membre du conseil de copropriété. Monsieur [REDACTED], qui a soutenu mensongèrement qu'il était copropriétaire, n'a jamais été copropriétaire.

**VOTE 5.6 : x/pas voté**

**Mr [REDACTED] n'a JAMAIS été propriétaire de l'ACP IRIS - ce vote est donc sans OBJET**

5.7 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.7 : 11) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat au membre du conseil : Mr DAIX à la majorité de 75,93 %**

Pour : 1220

Contre : 3849

Abstention : 701

5.8 Monsieur T [REDACTED]

Monsieur M [REDACTED] évoque la problématique des terrasses qu'il gère personnellement depuis 2010. Il conteste l'évaluation des travaux de rénovation des terrasses que le syndic a reçue d'une entreprise spécialisée. Il fait remarquer que les commandes ont été signées par lui. Il évoque des éléments techniques de ces travaux

**VOTE 5.8 : 12) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr [REDACTED] à la majorité de 82,49 %**

Pour : 912  
Contre : 4297  
Abstention : 561

5.9 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.9 : 13) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil à Mr [REDACTED] à la majorité de 71,97 %**

Pour : 1364  
Contre : 3554  
Abstention : 832

5.10 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.10 : 14) tableau des votes**

**L'AG donne mandat au membre du conseil à Mr [REDACTED] à la majorité de 77,84 %**

Pour : 3919  
Contre : 1116  
Abstention : 735

Monsieur [REDACTED], scrutateur de l'assemblée générale, annonce qu'il n'est plus en mesure d'être scrutateur de l'assemblée générale, mandat auquel il renonce pour des raisons personnelles. Il quitte l'assemblée générale. Le président de séance suppléera à cette carence.

5.11 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.11 : 15) tableau des votes – pas valable après vérification**

**L'AG donne mandat de membre du conseil Mr [REDACTED] à la majorité de 82,99 %**

Pour : 4114  
Contre : 843  
Abstention : 813

En séance, il a été remarqué par le président de l'assemblée que Monsieur [REDACTED] n'est pas propriétaire à IRIS et ne peut donc pas être membre du conseil. Ce point de vote est donc annulé.

5.12 : Monsieur ROBERT DE BOER [REDACTED]

**VOTE 5.12 : 16) tableau des votes**

**L'AG donne mandat de membre du conseil Mr [REDACTED] à la majorité de 65,53 %**

Pour : 3380  
Contre : 1778  
Abstention : 612

VOTE 6 - 17) tableau des votes

Mandat du syndic MANAGIMM – majorité absolue

**VOTE 6 :**

**L'AG donne mandat au syndic Managimm qui est reconduit à la majorité de 79,45 %**

Pour : 4215

Contre : 1090

Abstention : 465

Le syndic est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Le syndic rappelle qu'il est opportun d'employer l'adresse mail allouée à votre immeuble : [IRIS@managimm.com](mailto:IRIS@managimm.com)

VOTE 7 – 18 ) tableau des votes

Mandat au conseil de copropriété pour choisir le commissaire aux comptes professionnel (art 577-8/2) , qui devra avoir établi son rapport écrit après vérification des comptes et l'envoi de l'ordre du jour – majorité 2/3

**VOTE 7 :**

**L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du commissaire aux comptes professionnel à la majorité de 72,06 %**

Pour : 3677

Contre : 1426

Abstention : 667

**Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**TRAVAUX TERRASSES – BALCONS**

Le syndic réunit actuellement les différents intervenants – experts – bureau d'études afin de présenter plusieurs devis selon des cahiers de charges en cours pour l'AG d'avril 2020.

Comme il s'agit de travaux importants, le syndic réunira les parties nécessaires à l'assemblée générale statutaire en avril 2020. Le syndic est dans l'attente de l'étude qui a été demandée au bureau DEPLASSE à l'assemblée générale de 2018. Nous devons également à ce moment-là discuter des modes de financement.

## CHAUDIÈRES + COGÉNERATION

Pour rappel :

Depuis la directive européenne de 2015, il n'est plus permis de produire des chaudières atmosphériques sur le marché, le législateur obligeant ainsi tous les copropriétaires à installer des chaudières à condensation. Ces nouvelles chaudières ne sont pas compatibles avec les chaudières actuelles (atmosphériques) et obligent la copropriété à revoir l'entièreté de cette nouvelle législation sous deux aspects :

Soit, elle OBLIGE tout le monde à changer le tubage commun (tubage qui accepte les condensations) et à retirer toutes les chaudières atmosphériques actuelles par un achat d'une nouvelle à condensation. Cette option couteuse est contraignante dans sa réalisation et son approche financière. Tout le monde doit payer directement et changer sa chaudière en même temps.

Soit, elle étudie la possibilité de poser des chaudières communes avec placement d'une cogénération :

On pourra constater une diminution importante des frais énergétiques des communs grâce à la condensation sans oublier l'apport financier considérable pour la copropriété grâce au mécanisme des CV (certificats verts).

Actuellement, le syndic étudie avec les différents experts plusieurs solutions – que ce soit individuelles ou collectives afin de vous présenter également lors de l'AG d'avril 2020 les possibilités liées à ce dossier. Le syndic est encore en attente de l'étude confiée au bureau DEPLASSE (AG 2018)

VOTE 8 - x/point reporté

Principe de passer commande auprès du jardinier, Monsieur PLAS, pour la finalisation de l'espace vert et canisite et étude pour un éclairage supplémentaire (sécurité) et avec l'aide des membres du conseil pour un budget estimé à +/- 9.500 € HTVA à 10% près - majorité 2/3 – à prélever du fonds de réserve.

Le point de vote 8 est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

VOTE 9 – 191 tableau des votes

Prise en charge des frais du traicteur (7260,42 €) et les frais de caméras (1/- 10.000 €) par le fonds de réserve général - majorité absolue

#### **VOTE 9 :**

**L'AG accepte la prise en charge des frais du tracteur et des frais de caméras par le Fds de réserve général à la majorité de 94,06 %**

Pour : 4894

Contre : 309

Abstention : 567

Ce point de vote permet de prendre en charge les frais précités par le fonds de réserve. A défaut de vote positif, les frais seront mis dans les charges directes (Fds de roulement)

VOTE 10 – 20) tableau des votes

Clarification de la procédure de gestion des sinistres selon la procédure Managimm - majorité absolue

Le point de vote propose la clarification de la prise en charge de la franchise spéciale par la copropriété. Un copropriétaire ne peut être pénalisé par une mauvaise sinistralité de la copropriété.

#### **VOTE 10 :**

**Clarification de la procédure de gestion des sinistres concernant la franchise spéciale selon la procédure présentée à la majorité de 82,17 %**

Pour : 4166

Contre : 904

Abstention : 700

VOTE 11 – x/reporté

Adaptation du Règlement d'ordre intérieur (ROI) - concernant les chambrettes - majorité absolue

Cette adaptation du ROI qui consiste en une modification du ROI ne concerne pas un changement d'affectation. Cette adaptation se base sur le code bruxellois du logement de 2017 et le texte proposé a été approuvé par les deux bureaux juridiques d'avocats spécialisés en droit.

Suite à l'incendie déclaré en 2019 dans une des chambrettes, le syndic a décidé de mettre de l'ordre dans la gestion de ces dernières, tant d'un point de vue sécurité que de respect des lois en vigueur.

En séance : Ce point de vote est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

## **ENCOMBRANTS :**

Le syndic attire l'attention de la copropriété que cette situation empire chaque jour de plus en plus et que la rotonde a estimé à plus de 100 m<sup>3</sup> la quantité d'encombrants déposés ainsi à l'insu de tous. Cette façon d'agir totalement irresponsable tant d'un point de vue de respect des personnes qui doivent veiller à les enlever, qu'aux frais exposés pour le faire ainsi qu'à la sécurité (risque d'incendie) et non acceptés par les pompiers, ont incité le syndic à poser des caméras supplémentaires afin de démasquer les coupables qui seront pénalisés en proposant d'augmenter l'indemnité qui avait déjà été votée en AG 2016 de 50 € à 200 €. La facture de réparation sera également portée en charge des contrevenants en plus des 200 € d'indemnités. Ces frais d'indemnités incluent l'enlèvement, les frais de recherches par caméras, les honoraires complémentaires du syndic pour démasquer les incivilités et seront portés immédiatement dans les frais privés des personnes concernées.

Le syndic rappelle que les frais pour les enlèvements des encombrants ont coûté plus de 15.000 € à la copropriété. C'est la raison pour laquelle le syndic a posé des caméras supplémentaires afin de démasquer les personnes responsables.

### **VOTE 12 – x/reporté**

Adaptation du Règlement d'ordre intérieure (ROI) – concernant les encombrants et déchets  
- majorité absolue

En séance, ce point de vote est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

### **VOTE 13 – 21) tableau des votes**

Adaptation du Règlement d'ordre intérieure (ROI) – proposition de mettre la quinzaine légale du 15 au 30 avril de chaque année - majorité absolue

### **VOTE 13 :**

**Acceptation de la modification du ROI concernant la proposition de mettre la quinzaine légale du 15 au 30 avril pour la tenue de l'assemblée générale statutaire à la majorité de 96,75 %**

Pour : 4739

Contre : 159

Abstention : 872

### **VOTE 14.1 – 22) tableau des votes**

Proposition d'ester en justice contre le précédent syndic Property Consulting - majorité absolue

### **VOTE 14.1 :**

**L'AG accepte d'ester en justice contre l'ancien syndic Property consulting à la majorité de 60,93 %**

Pour : 2926

Contre : 1876

Abstention : 968



VOTE 14.2 - 23) tableau des votes

Mandat au conseil pour le choix d'un bureau d'avocat (récupération de certains frais honoraires) - majorité 2/3

**VOTE 14.2 :**

**L'AG donne mandat au conseil pour le choix de l'avocat à la majorité de 73,77 %**

Pour : 3589

Contre : 1276

Abstention : 905

**Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

VOTE 15 -24) tableau des votes

Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront entièrement pris en charge par les copropriétaires demandeurs - majorité 4/5

(Explication est donnée en séance par les demandeurs)

**VOTE 15 :**

**Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront pris en charge entièrement par les demandeurs à la majorité de 86,72 %**

Pour : 3860

Contre : 591

Abstention : 1319

**Administration et comptabilité : mises au point**

VOTE 16 - 25) tableau des votes

Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2019 - majorité absolue

**Résolution soumise au vote de l'AG : 320.000 €**

**VOTE 16 :**

**Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve (320.000 €) pour 2019 à la majorité de 71,04 %**

Pour : 3115

Contre : 1270

Abstention : 1385

**Année 2019**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		2.892.952,79
Apports	Provisions	320.000,00 (*)
Total des apports		320.000,00
Prélèvements	Frais tracteur	7.260,42 (*)
	Frais caméras	10.000,00 (*)
	Frais jardins	10.000,00 (*)
	Frais ascenseurs	79.500,00
Total des prélèvements		106.760,42
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3.106.192,37

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

VOTE 17 – 26) tableau des votes

Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020) - majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : 120.000 €

**VOTE 17 :**

Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (120.000 €) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la majorité de 56,58 %

Pour : 3108

Contre : 1580

Abstention : 1102

**Année 2020**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		3.106.192,37
Apports	Provisions	120.000,00 (*)
Total des apports		120.000,00
Prélèvements		(*)
		(*)
		0,00 (*)
Total des prélèvements		0,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3.226.192,37

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

VOTE 18 – 27) tableau des votes

Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 pour faire face aux dépenses courantes dans la copropriété - majorité absolue

**Résolution soumise au vote de l'AG :** Un fonds de roulement sera appelé exceptionnellement en 2020.

Actuellement, le fonds de roulement est insuffisant pour la copropriété. Il n'est que de 35.000 €. Il devrait être de 200.000 € au minimum.

Proposition sera donc de faire un appel exceptionnel de 200.000 € en 2020 et de réduire le fonds de réserve initialement appelé de 320.000 € à 120.000 €. Explication sera donnée en séance afin que tout soit bien clair.

Le montant proposé pour l'approbation du budget prévisionnel est le même que celui de l'année passée à savoir : 600.000 € pour 2019 (année déjà presque terminée) et de 600.000 € pour 2020.

**VOTE 18 :**

**Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 à la majorité de 60,54 %**

Pour : 2492

Contre : 1624

Abstention : 1654

VOTE 19 – 28) tableau des votes

Proposition de passer en décomptes anticipatifs trimestriels avec clarification du compte lié au Fonds de roulement et du compte lié au Fonds de réserve - à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 - majorité absolue

Pour rappel : par décomptes anticipatifs il faut comprendre **appels de provisions** anticipatifs.

Le syndic explique la différence entre le système actuel et futur.

**VOTE 19 :**

**Proposition de passer en décompte de FONDS anticipatifs trimestriels avec clarification du compte lié au Fonds de roulement et du compte lié au Fonds de réserve - à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la majorité de 75,39 %**

Pour : 3122

Contre : 1019

Abstention : 1629

En séance : il faut lire **appel de provision** au lieu de décompte

## Informations importantes concernant la copropriété

### ASCENSEURS :

Actuellement, les ascenseurs ne sont toujours pas mis en conformité et l'organe de contrôle a décidé de les mettre à l'arrêt si le syndic ne rentre pas les attestations demandées. Ces attestations auraient déjà dû être rentrées depuis 2016. Le syndic a également été obligé de refaire une analyse de risque qui était arrivée à expiration car elle datait de 2003. Sur base de cette nouvelle analyse de risque, l'ascensoriste KONE avait rentré un devis estimés à 87.000 € HTVA pour finaliser les 12 ascenseurs selon la nouvelle analyse de risque. Après comparaison avec deux autres sociétés (LIFTINC et CROMBEZ), le devis de KONE a été renégocié à la baisse pour arriver à 75.000 € HTVA soit 12.000 € de moins que prévu. Comme il s'agit d'une obligation légale et que cette situation n'est pas en ordre depuis 2016 avec mise à l'arrêt des organes de contrôle, le syndic propose de passer commande auprès de la firme KONE de manière immédiate afin de régulariser la situation (mesures conservatoires urgentes) car il n'ose imaginer la mise à l'arrêt complet des ascenseurs dans un immeuble de 27 étages. Pour rappel les amendes en cas de nos conformités s'élèveraient à 15.000 €/ascenseurs.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le syndic propose également de mettre les frais de remise en conformité des ascenseurs dans le fonds de réserve.

### REGLEMENT GENERAL PROTECTION DES DONNEES

Le syndic invite à lire en annexe 9, le RGPD qui est entré en vigueur le 25.05.2018.

Etabli le 20/11/2019

Fin de séance à 22h30

Gestionnaire  
IPI 500243  
Managimm sprl

### Rappel :

La quinzaine légale se tiendra, conformément aux statuts, la deuxième quinzaine du mois d'avril.

Le syndic rappelle (art 577-6 & 3) qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la période fixée dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.



Telecomms Norm	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)	
37C09F	.	.	1	2	.	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	.	.	1	2	1	1	1	.	1	1	1	2	
37C117	.	.	1	2	.	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	
37BFR0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
37C056	3	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	3	1	2	1	1	1	1	1	2	
37C028	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
37C08C	3	3	3	1	2	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
37B998	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	3	1	2	1	1	2	2	2	1	
37C106	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	.
37C079	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
37C114	1	1	2	1	3	2	4	1	3	2	3	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	1	2	3	1	1	1	1	1
37C11F	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	.
37C082	2	.	2	.	2	2	1	.	2	2	1	.	.	2	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
375FB7	2	1	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C072	.	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C00B	1	1	.	7	1	2	.	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C085	3	2	2	3	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C0DF	1	.	2	2	.	.	2	2	2	2	.	.	.	2	.	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
37C095	.	.	2	2	.	.	2	2	2	2	.	.	.	2	.	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
37C004	.	.	2	1	3	2	1	1	2	1	1	1	3	.	2	2	3	1	1	1	1	1	1	2	2	3	1	2	3
790985	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790960	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
79C96E	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
79C953	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790940	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790952	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
79099E	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909AB	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790970	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1
79097A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909A5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909A9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790994	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790999	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909A7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
79099F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909CA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909A1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



Résultat des votes AG 20 11 2019 ACP IRIS

Télécomm	Nom	Quant.	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
37C0A7		8	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A8		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A9		28	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFB2		4	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0B1		18	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C022		35	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFC8		20	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C01F		13	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFFD		32	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFAA		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C06D		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A0		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFF6		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0B0		28	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A2		26	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0B3		43	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0AA		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C015		66	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0DB		30	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A4		36	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFB1		66	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFA3		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0CC		16	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C020		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C0A4		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFA6		38	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C027		28	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37C08E		33	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
37BFB0		2	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
39E15A		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
3278F9		30	1	1	3	3	3	3	3	3	1	2	3	3	3	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
32790B		38	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
3278DR		37	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
327903		36	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
3277F4		52	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1
3278F1		38	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1





Télécomms	Nom	Quot.	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
790CD2	[REDACTED]	6	2	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2
790D32	[REDACTED]	6	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2
790DD6	[REDACTED]	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

**Légende**

- 1 = POUR
- 2 = CONTRE
- 3 ou - = ABSTENTION

**Votes**

- 1) Candidat Président d'AG n°1 – vote (majorité absolue)
- 2) Candidat Scrutateur – vote (majorité absolue)
- 3) Approbation des comptes exercice 2018 et du bilan au 31/12/2018 – vote (majorité absolue)
- 4) Décharge au Conseil de Copropriété – vote (majorité absolue)
- 5) Décharge au Commissaire aux Comptes – vote (majorité absolue)
- 6) Décharge au Syndic Property Consulting pour 2018 – vote (majorité absolue)
- 7) Candidat n°1 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 8) Candidate n°3 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 9) Candidate n°4 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 10) Candidate n°5 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 11) Candidate n°7 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 12) Candidate n°8 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 13) Candidate n°9 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 14) Candidate n°10 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 15) Candidate n°2 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 16) Candidate n°6 CDC Miravalles – vote (majorité absolue)
- 17) Mandat du Syndic MANAGIMM – vote (majorité absolue)
- 18) Mandat au CDC de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit après vérification des comptes – vote (majorité absolue)
- 19) Prise en charge des frais du tracteur [7.260,42 €] et les frais de caméras (+/- 10.000 €) par le fonds de réserve générale – vote (majorité absolue)
- 20) Clarification de la procédure de gestion des sinistres – vote (majorité absolue)
- 21) Adaptation du Règlement d'ordre Intérieur (ROI) – proposition de mettre le fonds de réserve générale – vote (majorité absolue)
- 22) Proposition d'ester en justice contre l'ancien syndic Property Consulting – vote (majorité absolue)
- 23) Mandat au conseil pour le choix d'un bureau d'avocat – vote (majorité absolue)
- 24) Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront entièrement pris en charge par les demandeurs – vote (majorité 4/5)
- 25) Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2019 – vote (majorité absolue)
- 26) Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (à partir du 1er janvier 2020) – 120.000€ - vote (majorité absolue)
- 27) Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 pour faire face aux dépenses courantes dans la copropriété - vote (majorité absolue)
- 28) Proposition de passer en provisions anticipatives trimestriels - à partir du 1er janvier 2020 - majorité absolue

# PROPERTY TODAY

2019 - ÉDITION SEPT-OCT

LE MAGAZINE DE LA COPROPRIÉTÉ

**La vie en collectivité**  
dans les immeubles

**Démolition et reconstruction**  
d'immeubles d'appartements

**Quels honoraires pour**  
une gestion de qualité

**de l'homo sapiens**  
à l'homo syndicus

## SÉCURITÉ INCENDIE!

### LE PRIX D'UNE GESTION DE QUALITÉ

Les copropriétaires ont des attentes croissantes en matière de gestion de leur immeuble. Les copropriétaires veulent être impliqués dans la gestion de leur immeuble et ont des attentes croissantes en matière de gestion de leur immeuble.

### SOLUTIONS DE RECHARGE

Les copropriétaires ont des attentes croissantes en matière de gestion de leur immeuble. Les copropriétaires veulent être impliqués dans la gestion de leur immeuble et ont des attentes croissantes en matière de gestion de leur immeuble.



# Vieillesse et Obsolescence ou de l'homo sapiens à l'homo syndicus

Drôle d'idée que d'insérer une peinture du XVIème siècle dans une présentation consacrée au vieillissement des copropriétés... et pourtant, cette détrempe du Maître Breughel résume à elle seule parfaitement la situation uhnesque dans laquelle certaines copropriétés se trouvent enlisées... des aveugles guidés par un aveugle finissent tous dans le fossé.



Le sacro saint manque de moyens financiers, invoqué par de nombreux syndics, semble être une inévitable fatalité paralysant de nombreuses copropriétés. Pourtant, au moyen d'un exemple aussi concret que criant, la Résidence M.R. à Bruxelles (450 appartements), nous avons démontré tout le contraire et dévoilé au grand jour la véritable cause... le syndic administratif.

Le Syndic, véritable chef d'orchestre au sein de la copropriété, doit évoluer comme toute autre profession et ne peut plus se contenter d'un rôle administratif passif. Les évolutions technologiques et les impositions légales font que seules les Résidences gérées par des syndics proactifs vont être à même de se conformer à toutes les nouvelles exigences environnementales inéluctables si nous voulons que l'Homo Sapiens ne

détienne pas le peu enviable record de la plus courte durée d'hégémonie sur cette planète.

Nous ne vous apprenons rien en vous rappelant que nos émissions de gaz à effet de serre, notre production délocalisée d'aliments et le transport invraisemblable que cela engendre, le gaspillage de l'eau pourtant élément essentiel à la vie... font que nous sommes contraints et forcés de repenser à très court terme notre manière de vivre. Les copropriétés, logeant des centaines de millions de personnes, peuvent jouer un rôle prédominant dans cette perspective. Une diminution des consommations énergétiques (éclairage intelligent, isolation), un recyclage des eaux usées, une autoproduction énergétique (cogénération, panneaux solaires, éoliennes), une production sur site de nourriture (Vertical Farming, ▶



**SYNDIC d'ADMINISTRATEUR - NOUVEAU DANS LA COPROPRIÉTÉ EN BELGIQUE**  
 Consultez SYNDIC d'ADMINISTRATEUR sur YouTube en cliquant sur le lien ci-dessous



tranches d'ardoise ou autres cultures en toiture)... Tout ceci est possible à grande échelle dans les bâtiments collectifs, mais comment ?

Alors que certaines Résidences se battent quotidiennement avec des années de charges de plus en plus conséquentes et une insuffisance voire absence totale de Fonds de Réserve pour des travaux futurs inévitables, d'autres se redressent petit à petit sans la moindre difficulté à obtenir des majorités de plus de 90% aux Assemblées Générales

**"D'OUTREFOIS, LES COPROPRIÉTAIRES SONT DE PLUS EN PLUS DISPOSÉS À PAYER DES HONORAIRES PLUS ÉLEVÉS POUR DES SERVICES QUI VONT AU-DELÀ DES TÂCHES PUREMENT ADMINISTRATIVES..."**

pour des travaux qui dépassent souvent des budgets considérables jamais présentés aux copropriétaires. Une gestion professionnelle et prudente des charges courantes suivie d'investissements économes et d'énergie conséquents semblent être la combinaison gagnante.

C'est ainsi qu'au M.R., le budget annuel des charges courantes a été réduit de 25% (réduction annuelle de +/- 350.000€) et que ces économies, réinvesties dans des projets innovants, nous permettent à rêver d'un budget annuel de charges courantes flirtant avec le zéro, tout en diminuant en plus drastiquement l'empreinte écologique du bâtiment.

Imaginez un instant, que grâce au recyclage des eaux usées réintroduites dans le circuit des toilettes et à la vente du surplus d'électricité produite par le système de cogénération aux habitants de la Résidence se concrétise, nous pourrions lors des prochaines rencontres de la copropriété démontrer qu'un objectif de budget zéro euros de charges annuelles dans une Résidence de 450 appartements à Bruxelles a été atteint... ce n'est plus une utopie !

Par ailleurs, une petite visite au MIPIM nous apprend qu'au sein des nouvelles promotions, on ne parle déjà plus de GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur - 2 dimensions) mais de BIM (Building Information Modelling - 3 dimensions) : le bâtiment connecté intègre une gestion technique globale de son énergie, de ses fluides, de sa climatisation, de sa sécurité... et permettra au gestionnaire de gérer son parc immobilier à distance et de régler adéquatement et rapidement à tout incident...

Afin que cette large part de gestion et les honoraires qui y sont relatés ne tombent dans l'escarcelle d'autres acteurs (p.ex Facility Management), il faut pour cela une prise de conscience dans le monde des syndicats professionnels qu'une gestion administrative



et exemplaire irréprochable et au combien importante, ne suffit plus. Il ne faut pas être grand savant pour comprendre que si les copropriétaires doivent payer un gestionnaire technique ou plus d'un gestionnaire administratif, lequel des deux partira avec le plus gros morceau du gâteau...

Les copropriétaires sont par ailleurs de plus en plus réceptifs à payer des honoraires bien plus élevés que ceux actuellement pratiqués pour des prestations de syndicats à forte valeur ajoutée qui ne se limitent plus à ces simples tâches administratives...

Le Syndic nouveau, l'Homme Syndicus, s'intéresse aux évolutions technologiques, se forme et crée une véritable plus-value à son action au sein de la copropriété, il est mieux rémunéré pour cela, et les copropriétaires s'y retrouvent largement dans les réductions de charges réalisées et le maintien voire l'augmentation de la valeur de leur bien immobilier.

La profession de Syndic semble véritablement, tout comme le reste de la planète, être à un tournant de son histoire, ne manquons pas ce rendez-vous!

Présentation lors des "Rencontres Immobilières de la copropriété" - Liège, 04-11 mai 2015.

INFO

www.managlinn.com

PROPERTY TODAY

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
mars 2019





Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Sise Bd Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0850.147.392

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 NOVEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le 16 novembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale (2<sup>ème</sup> séance) dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 20h20.

Le syndic informe 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. 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 d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

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

### 1<sup>ère</sup> RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 139 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 347 forment 42.620 /10.000 <sup>èmes</sup> de la copropriété.

Total Copropriété :	10 000	347
Présents :	2 223	75
Procurations :	2 039	64
Total pour le quorum :	4 262 (42.62 %)	139 (40.06 %)

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. 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.

### 2<sup>ème</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. [REDACTED] président de la présente réunion.

### 3<sup>ème</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE DE L'AG

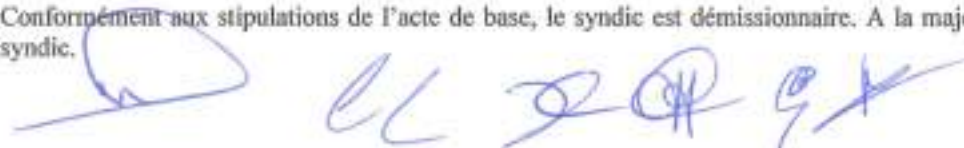
Le syndic propose de prendre à sa charge le secrétariat de séance.

### 4<sup>ème</sup> RESOLUTION : NOMINATION STATUTAIRE

#### 4.1 Nomination du syndic

L'assemblée générale donne, à ce jour, irrévocablement et sans réserve décharge générale et complète au syndic démissionnaire pour l'exercice de sa mission et ce pour toute la durée du contrat.

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire. A la majorité absolue, quitus est donc donné au syndic.



PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

A la majorité absolue, il est décidé de reconduire PROPERTY CONSULTING.

Le vote 4.1 se présente comme suit :

4.1 Nomination du syndic: PROPERTY CONSULTING	Oui	2 884,00	71,44 %	Majorité absolue
	Non	1 153,00	28,56 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 037,00	-	
	Abstention / Absents	5 963,00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

➤ L'assemblée générale décide de reconduire le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 511.043) pour une durée d'un an minimum. La rémunération du Syndic est fixée à un total mensuel de 14,183,44 € HTVA pour la copropriété (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement en fonction de l'indice santé. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

**4.2 Nomination du commissaire aux comptes**

Le syndic expose à l'Assemblée Générale que le commissaire aux comptes, Mr. Deprez, ne se représente plus à ce poste à cause de problème de santé. L'Assemblée Générale, décide à la majorité des ¾ des voix, de mandater le conseil de copropriété de valider l'offre d'un commissaire aux comptes professionnel et externe pour un budget annuel de 1.600,00 € HTVA.

Le vote 4.2 se présente comme suit :

4.2 Nomination du commissaire aux comptes – Mandat au CDC	Oui	2 774,00	76,46 %	Majorité des trois quarts
	Non	854,00	23,54 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 628,00	-	
	Abstention / Absents	6 372,00	-	
OUI	[REDACTED]			

NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

**5<sup>ème</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE**

**5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges**

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2015. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic à la majorité absolue.

Le vote 5.1 se présente comme suit :

		Oui	Non	Voix exprimées	Abstention / Absents	
5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges	Oui	2 102.00	59.01 %			Majorité absolue
	Non	1 460.00	40.99 %			La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 562.00	-			
	Abstention / Absents	6 438.00	-			
OUI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
NON	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**5.2 Prise en charge des travaux de mise en conformité des installations électriques communes par le fonds de réserve.**

Le syndic donne les explications sur les travaux effectués pour mettre en conformité les installations électriques communes réclamés par l'IBGE. A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, de prendre en charge les frais de 22.260,00 € imputés au bilan du 31/12/2015 au poste 499.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Le vote 5.2 se présente comme suit :

5.2 Prise en charge des travaux de mise en conformité des installations électriques communes par le fonds de réserve	Oui	3 658.00	94.96 %	Majorité absolue
	Non	194.00	5.04 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 852.00	-	
	Abstention / Absents	6 148.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**6<sup>EME</sup> RESOLUTION: TRAVAUX A PREVOIR – BUDGET ET FINANCEMENT**

6.1 Remplacement et pose de nouvelles caméras au 0, -1 et devant les ascenseurs

A la demande du Conseil de Copropriété, le syndic a établi un budget pour effectuer le remplacement des caméras dans les halls d'entrée et apposer de nouvelles devant les ascenseurs (RDC et -1). Le budget est de 8.000,00 € HTVA.

L'assemblée approuve, à la majorité des 3/4, d'effectuer les travaux mentionnés ci-dessus pour un budget maximum de 8.000,00 € HTVA. Les copropriétaires présents et représentés mandatent le CDC de copropriété de valider l'offre définitive des travaux.

Le vote 6.1 se présente comme suit :

6.1 Remplacement et pose de nouvelles caméras au 0, -1 et devant les ascenseurs (budget +/- 8000€)	Oui	3 392.00	85.30 %	Majorité des trois quarts
	Non	619.00	14.70 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 211.00	-	
	Abstention / Absents	5 789.00	-	
OUI	[REDACTED]			

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur**

Tout contrevenant au respect du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturer une indemnité administrative de 50,00 € en privatif dans le décompte de l'exercice en cours.

Le vote 7.1 se présente comme suit :

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.	Oui	3 421.00	82.00 %	Majorité des 4/5
	Non	751.00	18.00 %	
	Voix exprimées	4 172.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	5 828.00	-	
OUI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
NON	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**8<sup>ème</sup> RESOLUTION: CHARGES ORDINAIRES – FIXATION DU BUDGET**

Le syndic préconise de ne pas modifier le budget actuel car un travail est en cours avec le conseil de copropriété pour diminuer les charges courantes de la résidence.

**9<sup>ème</sup> RESOLUTION: FONDS DE RESERVE – SITUATION ET/OU ADAPTATION**

Le fonds de réserve s'élève à 1.956.711,26 € au bilan arrêté au 31/12/2015.  
Le syndic préconise de ne pas modifier l'appel de fonds de réserve soit 320.000,00 € par an.

**10<sup>ème</sup> RESOLUTION: SUGGESTIONS DIVERSES**

**10.1 Analyse des badges en circulation**

Après analyse, le CDC et le syndic constatent que beaucoup de badges sont en circulation dans la résidence ce qui occasionne un problème de sécurité. Nous transmettrons en annexe du présent PV un formulaire pour recenser les badges en possession des propriétaires. Les badges non recensés par renvoi du formulaire seront désactivés. La procédure précise vous sera expliquée dans le formulaire.

### 10.2 Situation des dossiers terrasses

Le syndic en collaboration avec le CDC recherche les différentes possibilités de financement pour effectuer ces travaux. Ce point sera abordé lors de la prochaine AG.

### 10.3 Situation de l'affaissement près du pignon sud

Un affaissement est présent sur la route près du pignon sud de la résidence. Le syndic a ouvert un dossier sinistre auprès de l'assurance et a mandaté, avec l'accord du CDC, un bureau d'expertise afin d'effectuer la recherche de la cause de cet affaissement. Les investigations sont en cours.

### 10.4 Nouvelle procédure concernant les débiteurs

En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de mettre en annexe des décomptes la liste des soldes de chaque propriétaire. De plus, lors de chaque Assemblée Générale, un tableau sera annexé au PV reprenant la liste des dossiers contentieux en cours (Nom du propriétaire + Solde du compte client). Cette action prendra effet à partir de ce jour.

#### Point à vérifier :

- Les copropriétaires demandent de vérifier les informations présentes sur le site internet afin d'y inclure la visualisation des factures, comptes clients,...

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.**

The image shows several handwritten signatures in blue ink. Some names are partially obscured by black redaction bars. The signatures are arranged in a loose, non-linear fashion across the page. One signature on the right is written over a redacted area. Another signature on the left is written over a redacted area. The overall appearance is that of a list of names and signatures, possibly for a meeting or document.

Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Sise Bd Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0850.147.392

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 FEVRIER 2016**

L'an deux mil quinze, le 15 décembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux. Le quorum d'ouverture de l'assemblée générale n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée générale convoquée le 18/02/2016.

L'an deux mil seize, le 18 février, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 19h15.

Le syndic informe 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.

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 d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

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

**1<sup>ER</sup> RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES**

Les 133 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 347 forment 4.129 /10.000 <sup>èmes</sup> de la copropriété.

Copropriétaires présents	68	sur 347	19.60 %	2021.00
Copropriétaires représentés	65	sur 347	18.73 %	2108.00
Copropriétaires absents	214	sur 347	61.67 %	5871.00
Totaux	347	sur 347	100.00 %	10000.00

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. 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. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

**2<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG**

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété – M. [REDACTED] président de la présente réunion.

**3<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE DE L'AG**

Le syndic propose de prendre à sa charge le secrétariat de séance.

**4<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION STATUTAIRE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**4.1 Nomination du conseil de copropriété**

Les candidats au poste de conseil de copropriété sont: [REDACTED]

L'assemblée passe ensuite au vote :

**4.1.1 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MASSART Michel**

4.1.1 Nomination du conseil de copropriété - [REDACTED]	Oui	2 371.00	62.38 %	Majorité absolue
	Non	1 420.00	37.62 %	
	Voix exprimées	3 801.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 199.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**4.1.2 Nomination du conseil de copropriété - Mr. VAN ELEWIJCK Michel**

4.1.2 Nomination du conseil de copropriété - [REDACTED]	Oui	2 526.00	66.32 %	Majorité absolue
	Non	1 283.00	33.68 %	
	Voix exprimées	3 809.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 191.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			



**4.1.3 Nomination du conseil de copropriété - Mr. BOES Didier**

4.1.3 Nomination du conseil de copropriété - [REDACTED]	Oui	3 015.00	76.85 %	Majorité absolue
	Non	908.00	23.15 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 923.00	-	
	Abstention / Absents	6 077.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**4.1.4 Nomination du conseil de copropriété - Mr. DEMESMAEKER Victor**

4.1.4 Nomination du conseil de copropriété - Mr. DEMESMAEKER Victor	Oui	2 768.00	71.58 %	Majorité absolue
	Non	1 099.00	28.42 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 867.00	-	
	Abstention / Absents	6 133.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**4.1.5 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MERSCH Thierry**

4.1.5 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MERSCH Thierry	Oui	2 011.00	67.94 %	Majorité absolue
	Non	1 232.00	32.06 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 843.00	-	
	Abstention / Absents	6 157.00	-	
OUI	[REDACTED]			

	[REDACTED]
NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

**4.1.6 Nomination du conseil de copropriété - Mme PERRELO Francine**

4.1.6 Nomination du conseil de copropriété - Francine	Oui	3 329.00	90.17 %	Majorité absolue
	Non	363.00	9.83 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 692.00	-	
	Abstention / Absents	6 308.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**4.1.7 Nomination du conseil de copropriété - Mr GASPARINI**

4.1.7 Nomination du conseil de copropriété - [REDACTED]	Oui	2 946.00	82.59 %	Majorité absolue
	Non	621.00	17.41 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 567.00	-	
	Abstention / Absents	6 433.00	-	
OUI	[REDACTED]			

NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

#### 4.2 Nomination du président

[REDACTED] représente à ce poste.

##### 4.2.1 Nomination du président - M. [REDACTED]

4.2.1 Nomination du président - M. [REDACTED]	Oui	2 298.00	58.40 %	Majorité absolue
	Non	1 637.00	41.60 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 935.00	-	
	Abstention / Absents	6 065.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

#### 5<sup>ème</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE.

##### 5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2013 et décharges

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés.

L'assemblée générale ainsi que le commissaire aux comptes, [REDACTED] déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2013. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

##### 5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2013 et décharges

5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2013 et décharges	Oui	2 222.00	57.91 %	Majorité absolue
	Non	1 615.00	42.09 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 837.00	-	
	Abstention / Absents	6 163.00	-	
OUI	[REDACTED]			

	[REDACTED]
NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

### 5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés.

L'assemblée générale ainsi que le commissaire aux comptes, Mr [REDACTED] déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2014. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### 5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges

5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges	Oui	2 257.00	57.77 %	Majorité absolue
	Non	1 650.00	42.23 %	La résolution est acceptée.
	Vois exprimées	3 907.00	-	
	Abstention / Absents	6 093.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

## 6<sup>ème</sup> RESOLUTION: TRAVAUX A PREVOIR – BUDGET ET FINANCEMENT

### 6.1 Curage des colonnes évacuations

Le syndic présente la situation aux propriétaires.

Il est ensuite décidé, à l'unanimité, de donner mandat au conseil de copropriété afin de sélectionner l'offre de la société de curage pour autant que le budget ne dépasse pas 20.000,00 € HTVA.

### 6.1 Curage des colonnes d'évacuation - Mandat au CDC pour le choix de l'entreprise

6.1 Carage des colonnes d'évacuation - Mandat au CDC pour le choix de l'entreprise	Oui	3 185.00	83.36 %	Majorité absolue
	Non	626.00	16.64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 821.00	-	
	Abstention / Absents	6 179.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**6.2 Remplacement des sols dans les ascenseurs**

**6.2.1 Remplacement des sols dans les 12 ascenseurs**

6.2.1 Remplacement des sols dans les 12 ascenseurs	Oui	931.00	28.79 %	Majorité des trois quarts
	Non	2 313.00	71.30 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 244.00	-	
	Abstention / Absents	6 756.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**6.2.2 Remplacement des sols abimés dans les ascenseurs**

6.2.2 Remplacement des sols abimés dans les ascenseurs	Oui	1 690.00	50.33 %	Majorité des trois quarts
	Non	1 677.00	49.67 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 376.00	-	
	Abstention / Absents	6 624.00	-	
OUI	[REDACTED]			

	[REDACTED]
NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

**6.2.3 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du PIRELLI**

6.2.3 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du PIRELLI	Oui	1 898.00	58.29 %	Majorité des trois quarts
	Non	1 358.00	41.71 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 256.00	-	
	Abstention / Absents	6 744.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**6.2.4 Remplacement des sols abimés dans les ascenseurs par du carrelage**

6.2.4 Remplacement des sols abimés dans les ascenseurs par du carrelage	Oui	712.00	22.70 %	Majorité des trois quarts
	Non	2 424.00	77.30 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 136.00	-	
	Abstention / Absents	6 864.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			

	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

Aucunes des propositions ci-dessus n'est acceptées.

**6.3 Travaux de sécurisation de l'immeuble**

A. Placement d'un système d'accès aux portes des caves

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale afin d'obtenir des offres plus précises.

B. Pose de caméra à la sortie des ascenseurs au RDC et -1

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale afin d'obtenir des offres plus précises.

C. Situation du permis d'environnement

Le syndic informe les membres de l'Assemblée Générale que les travaux pour lever les remarques du Permis d'Environnement sont commandés et en cours.

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.**

Tout contrevenant au respect du ROI et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturer une indemnité administrative de 250,00 € en privatif dans le décompte de fin d'année.

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.	Oui	2 708.00	32.60 %	Majorité des trois quarts
	Non	1 022.00	27.40 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	La résolution est rejetée.
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

La résolution n'est pas acceptée.

*Non accord*

*Président de l'AG et du conseil de copropriété*

**PROPERTY  
CONSULTING**

Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Site Bd Mettewele 73-83 à 1050 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0050.137.392

DEWISPE LAURE  
AVOCAT  
1  
PÉRIODE

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 29 AVRIL 2013**

Le 29 avril 2013, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Site Boulevard Louis Mettewele 73-83 à 1050 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle "BON PASTEL" 100 Vise-Tone du Kerkendree 231 à 1050 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par la société soussignée dans les délais légaux. Le quorum d'ouverture de l'assemblée générale n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée générale suite à procès-verbal de carence est convoquée le 29 avril 2013.

Le 29 avril 2013, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Site Boulevard Louis Mettewele 73-83 à 1050 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle "BON PASTEL" 100 Vise-Tone du Kerkendree 231 à 1050 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par la société soussignée dans les délais légaux.

La séance est ouverte à 19h17. Le syndic informe qu'aucune objection relative aux pouvoirs reconnus ont été de personnes occupant l'identité en tant que titulaire personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires disposent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilité pour toute communication prévue au C.C. art. 577-1066 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

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

**VERIFICATION DES PRESENCES**

La liste des présents et procureurs est déposée au local et rectifiée apposée au verso des procès-verbaux. Les 149 copropriétaires présents 27/100 se trouvent représentés sur 345 (pourcentage 7,82%) de la copropriété. Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et saisissable à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions de vote à prendre conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux statuts sont valides de plein droit.

**1<sup>ère</sup> RESOLUTION: NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer le président du conseil de copropriété - M. [REDACTED] président de la présente réunion.

**2<sup>ème</sup> RESOLUTION: NOMINATION DU SECRETAIRE**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting spa représenté par son titulaire [REDACTED] secrétaire de séance.

**3<sup>ème</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE**

**3.1. Situation des comptes des exercices 2011 et 2012 et actions à entreprendre**

Monsieur [REDACTED] informe les propriétaires présents qu'un rendez-vous a été planifié avec l'ancien Régisseur afin de parcourir les comptes des exercices 2011 et 2012.

Voici ce qui en résulte :

1. Le poste 1991 (Créances irrécouvrables) de 10.775,33 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
2. Le poste 4592 (Litiges) de 80,62 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
3. Le poste 4999 (à négocier) de 2.200,21 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
4. Le poste 5730 (taxe) de 3.670,00 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
5. Le poste 5040 (transfert de fonds) de 2.495,96 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
6. Le poste 5049 (à négocier) de 3.303,43 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
7. Les consommations d'eau des Lomberts à dt. +1 et +27 n'ont pas été déduites des consommations globales - une répartition sera faite au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.



6. Les consommations d'électricité des chambres de +1 et +2 n'ont pas été déduites des consommations globales - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
9. Les consommations d'électricité des garages n'ont pas été déduites des consommations globales - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
10. Les consommations de 2012 qui n'ont pas été imputées - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
11. Les factures internes établies lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.
12. Pas de décharge au syndic nommé en 2011 et 2012

Le syndic rappelle aux membres de l'Assemblée générale que son contrat n'inclut pas des prestations qui seraient effectués au cours de la période qui précède son mandat. En outre, tous les frais de bureau, administratifs ou de gestion seront donc facturés à la copropriété.

### 3.2. Ecritures de régularisation des décomptes 2011 et 2012 à inclure dans les décomptes 2013

#### 3.2.1. Régularisation des consommations d'eau

Il est demandé à l'Assemblée générale d'autoriser le syndic à calculer une consommation moyenne basée sur les années 2013 & 2014 dans le cas où une consommation injustifiée aurait été comptabilisée dans les décomptes prévatifs de 2011 ou 2012

Résultat des votes : 3061 *quotités pour* et 1314 *quotités contre*

Cette

La résolution est acceptée.

#### 3.2.2. Prise en charge par le fonds de réserve d'investissement imputés dans les charges courantes

Il est proposé à l'Assemblée de prendre en charge par le fonds de réserve les postes de 2012 suivants :

- Etude technique des terrasses 2.050,00 €
- Peinture des bandeaux de terrasses 1.452,00 €
- Remplacement des groupes hydrophores 11.992,63 €

Résultat des votes : 2842 *quotités pour* et 1519 *quotités contre*

La résolution est acceptée.

### 3.3. Approbation des comptes 2011 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.

Résultat des votes : 2714 *quotités pour* et 1518 *quotités contre*

La résolution est acceptée.



3.4. Approbation des comptes 2012 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.

Résultat des votes : 2683 quotités pour et 1583 quotités contre



La résolution est adoptée.

**4<sup>ME</sup> RESOLUTION: PERMIS D'ENVIRONNEMENT - SITUATION**

**4.1 Information concernant l'octroi du permis d'environnement 395.011 (cf annexe)**

Monsieur M... informe une information sur le renouvellement du permis d'environnement porté à la connaissance de l'assemblée générale.

**4.2 Situation des dépenses au 22 janvier 2015**

Pour rappel, uniquement 300 garages sur 750 font partie de la copropriété. Au 22 janvier 2015 l'estime à charge des copropriétaires est de 2050 000 €.

**4.3 Levée des remarques suite à l'octroi du permis d'environnement - Soit la mise en conformité minimum dans les délais et après demande de prix sur le marché ou soit la mise en conformité avec éclairage commandé par zone**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de se conformer à la décision du complexe du directeur des jardins, pour et d'accepter un budget de 13 000 000 €.

**5<sup>ME</sup> RESOLUTION: PROLONGATION DU MANDAT DE PROPERTY CONSULTING**

Il est proposé à l'assemblée générale, le proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société PROPERTY CONSULTING sprl et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives.

Résultat des votes : 2674 quotités pour et 1428 quotités contre



A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société PROPERTY CONSULTING sprl et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives.

**6<sup>ME</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**6.1 Chambrettes – Proposition d'adaptation du règlement d'ordre intérieur**

La location à quelque étage que ce soit des chambres situées au premier et au vingt-cinquième étage n'est autorisée que si les conditions suivantes sont et seront remplies pendant la durée du contrat: le contrat autorise les propriétaires ou le locataire d'un appartement dans les immeubles de la Résidence Iris de proposer ou de louer devant être régulièrement domicilié dans ledit appartement et qui aura effectivement un contrat de location doit être préalablement établi, avec le montant des coordonnées complètes (dont le numéro national) des parties, il sera enregistré; un exemplaire de ce contrat sera remis, avec la mention de cet enregistrement, au syndic de copropriété dans les quinze jours ouvrables suivant sa signature.



3. Etat des terrasses

Terrasses :

Suite aux réparations des terrasses, la société a été facturée que plusieurs dizaines de blocs de béton ont dû être livrés. Dont des morceaux de 3 à 5 kg

La situation continue de se dégrader et il devient de plus en plus urgent d'y remédier:


Vitres des balcons :

Suite à la dernière tempête, certaines anciennes vitres se sont envolées et ont été remplacées. Des remarques ont été émises par cette société sur l'ancienneté et la non-conformité de ces anciennes vitres. Le remplacement coûterait plusieurs centaines de milliers d'Euros. Ce problème est lié à celui des terrasses.

4. Accès Internet

PROPERTY CONSULTING confirme qu'un accès sera créé pour les copropriétaires de la résidence BLS.

Il est à noter que les informations présentes sur la plateforme sont données à titre informatif et confidentiel. Si des remarques sont à formuler concernant celles-ci, elles doivent être transmises au CMC.



Handwritten signature and a redacted name.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
VERENIGING DER MEDEEIGENAARS VAN DE RESIDENTIE  
"IRIS"

Réf : Lettre introduction AG Exercice 2010 FR.doc

Madame, Monsieur,  
Cher copropriétaire  
Par courriel

LOTS :

Bruxelles, le 14 mai 2011

Madame, Monsieur,  
Cher copropriétaire,

Nous vous prions de trouver ci-joint, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2011. Le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues a été rédigé en fin de séance et signé par le président de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Votre attention est attirée sur les dispositions de l'article 577-9 § 2 du Code civil, insérées par la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété, reproduites ci-après :

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.*

*Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.*

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Joseph LANGMAN  
syndic sortant

## PROCÈS - VERBAL

de la séance du mardi 5 avril 2011 de l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence IRIS tenue en la salle du Bon pasteur, rue du Korenbeek 231 à 1080 Molenbeek Saint-Jean.

### PRÉLIMINAIRE :

Les dispositions établies par la nouvelle loi du 2 juin 2010 sont rappelées dans la note préparatoire en page 4, note envoyée aux copropriétaires en accompagnement de la convocation à l'AG.

Monsieur [REDACTED] copropriétaire et vice-président, souhaite la bienvenue aux copropriétaires et mandataires et ouvre la séance à 20h15'. Il prie l'assistance d'excuser l'absence du [REDACTED] (président), qui lui a demandé de le remplacer et de présider l'assemblée générale. Toutefois, comme le permet la loi du 2 juin 2010, il demande si un autre copropriétaire désire présider cette séance. Personne ne se propose. M. [REDACTED] présidera donc la séance de ce jour.

Le président de séance déclare que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués, constate que la liste des présences a été signée par 182 copropriétaires, présents ou représentés, totalisant 5 681/10.000èmes et annonce que la réunion se tiendra en français mais que toute personne pourra s'exprimer en néerlandais

Les conditions statutaires et légales sont donc réunies pour que cette assemblée délibère valablement des points mis à l'ordre du jour.

Madame [REDACTED] demande la parole et lit le contenu de la lettre de démission de Mr [REDACTED] (lettre datée du 31 mars 2011).

M. [REDACTED] a démissionné le 31 mars mais représente immédiatement sa candidature à la présidence du conseil de copropriété.

MM [REDACTED] interviennent et font part d'une interrogation suite à une candidature juste après une démission. Suivent quelques commentaires.

\* \*  
\*

### Physionomie du scrutin après dépouillement des présences

1. Nombre de voix délibératives selon la liste des présences : ..... 5681  
Nombre de copropriétaires présents ou représentés : ..... 182  
Nombre de bulletins remis à la sortie et nombre de voix :  
182 bulletins N° 1 - nombre de voix : ..... 5681  
(Pour les points repris à l'ordre du jour)  
182 bulletins N° 2 - nombre de voix : ..... 5681  
(Élection du syndic et des membres du conseil de gérance)
2. Nombre de copropriétaires présents dans la salle : ..... 97  
Nombre de voix qu'ils représentent ..... 2939
3. Nombre de copropriétaires représentés : ..... 85  
Nombre de voix représentées : ..... 2742

\* \*  
\*

Le président de séance passe à l'ordre du jour,

**POINT 1.1. : Situation des comptes de l'exercice 2010 et approbation.**

Le président de séance demande si des copropriétaires ont des questions ou des remarques à formuler et prie les vérificateurs aux comptes d'attester la régularité des comptes.

Monsieur [REDACTED] vérificateur aux comptes, mandaté conformément aux articles 28 et 65 de l'acte de base, déclare que les comptes ont été régulièrement contrôlés par Monsieur [REDACTED] et lui-même, assisté par Monsieur [REDACTED] et atteste qu'ils n'y ont relevé aucune anomalie. Il fait observer que les documents comptables qui ont été mis à leur disposition pour les contrôles trimestriels étaient précis et détaillés. Cependant avant de proposer d'approuver les compte de 2010 et donner quitus et décharges au syndic et aux membres du conseil de copropriété, il relève qu'il y eu dépassement par rapport au budget annuel des charges.

Un dépassement de 27 800.00 €, ce que notre copropriété n'a jamais connu depuis son existence.

Il communique qu'au cours de l'année, au mois de juin, les vérificateurs aux comptes et le conseil de copropriété avaient relevé une importante augmentation des dépenses au fonds de roulement et notaient qu'il fallait absolument contrôler celles-ci.

Il pose la question : « Faut-il dès lors donner quitus au syndic, alors que la gestion n'a pas été maîtrisée ? ».

Intervention de M. [REDACTED] qui s'inquiète de savoir comment il se peut que le montant du fonds de réserve au passif du bilan (577.344.96 euros) ne concorde pas avec le montant du compte bancaire correspondant.

Monsieur [REDACTED] indique que l'explication principale se situe dans une mauvaise répartition de la trésorerie (572 554.93 euros à l'actif du bilan) au travers des quatre comptes bancaires et du dépassement des disponibilités au fonds de roulement (-27 857.48). La totalité de la trésorerie disponible au 31 décembre 2010 aurait dû être concentrée dans les deux comptes bancaires dédiés à détenir les le solde du fonds de réserve. D'ailleurs, l'équilibre bilantaire est respecté puisque le total des postes d'actif (avoirs et créances) correspond au total des postes de passif (dettes et fonds propres).

L'assemblée est invitée à voter l'approbation des comptes de 2010 et à donner décharge au syndic pour l'exercice de son mandat.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3603	1231	847

Les comptes de l'exercice 2010 sont approuvés, décharge sont donnés au syndic

ONT VOTE NON : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**POINT 1.2.1 : Décharge des mandats des membres du Conseil de Copropriété**

Les mandats ne sont valables qu'un an. Avant de nommer les nouveaux membres du conseil de copropriété, décharge doit être donnée aux membres sortants.

Un copropriétaire est étonné que ce point doive être mis aux votes. Aucune autre intervention n'est formulée et on procède au vote

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3864	1080	737

Le vote est positif et l'assemblée accorde décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété.

ONT VOTE NON : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**POINT 1.2.2 : Décharge aux commissaires aux comptes**

Les mandats ne sont valables qu'un an. Décharge doit être donnée aux vérificateurs sortants ; MM [REDACTED] et [REDACTED]

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3854	986	841

L'assemblée accorde décharge de leurs mandats aux assesseurs.  
Aucune candidature n'est parvenue auprès du syndic. Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] ne sont plus candidats. Le poste reste vacant.

ONT VOTE NON : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

**POINT 1.2.3 : Quitus au syndic**

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3106	1734	841

L'assemblée accorde quitus de son mandat de syndic à Monsieur [REDACTED]

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

**POINT 2.2.1a – 2.2.1b : Élection du président du conseil de copropriété**

Deux candidatures sont présentées.

Messieurs [REDACTED] et [REDACTED]

Résultats des votes :

✓ M. [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	2115	2524	1042

M. [REDACTED] n'est pas élu.

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

✓ M. [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	2897	1936	848

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] est désigné président du conseil de copropriété.

POINT 2.2.2 : Élection du vice-président du conseil de copropriété

Monsieur [REDACTED] se représente au poste de vice-président du conseil de copropriété :

Résultats des votes :

✓ M. D. [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	3663	1317	701

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

Monsieur ██████████ est réélu vice-président du conseil de copropriété

**POINT 2.2.3a à 2.2.3.k : Élection des membres du conseil de copropriété**

Madame ██████████ présente sa candidature en séance. Monsieur ██████████ souhaiterait que Monsieur Joseph Langman présente également sa candidature étant donné ses bonnes connaissances de notre immeuble. ██████████ accepte.

Plusieurs copropriétaires demandent aux candidats de se présenter. Le président de séance précise que tous les candidats sont copropriétaires (ou conjoints de copropriétaires).

On passe aux votes.

**Sont élues les personnes suivantes**

	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
Mme ██████████	3003	1550	1128
Mme ██████████	2776	1769	1136
Mme ██████████	3591	991	1099
Mme ██████████	3319	1041	1321
M. ██████████	3962	774	945
M ██████████	3185	1583	913
M. ██████████	3351	1437	893
M. ██████████	4189	492	1000
M. ██████████	2568	2417	696
Mme ██████████	2380	163	3138
M. I ██████████	2222	415	3044

Toutes les personnes ont été élues ou réélues.

Un tableau des votes est annexé à la présente.

**POINT 2.1. : Nomination annuelle du syndic professionnel**

Le syndic sortant remercie les membres du "bureau de gestion" pour leur soutien et leur aide. Il informe l'assemblée générale qu'il ne se représente pas au poste de syndic. Aucun candidat copropriétaire n'a présenté sa candidature. Nous faisons appel à un syndic professionnel. Un groupe de travail, présidé par M ██████████ a été constitué en septembre 2010 en vue de la recherche d'un syndic professionnel.

Trente-huit lettres d'appels à candidats ont été envoyées aux syndics inscrits auprès de l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) et situés dans une des communes avoisinantes. Six candidatures ont été reçues en retour.

Un tableau de synthèse, émis par le "bureau de gestion" après analyse des candidatures, a été transmis aux copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale. Trois de ces candidats ont été sélectionnés par le conseil de copropriété et ont été conviés à se présenter ce soir : IMMO SYNDIC, INTERGESTION, VERDURMEN-REMY.



SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

POINT 2.1.c. : VERDURMEN-REMY

Les représentants de [REDACTED] présentent les spécificités de leur société et répondent aux diverses questions posées.

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
58	4487	1136

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Après consultation des résultats, c'est la société IMMO SYNDIC qui est nommée syndic par l'assemblée générale de la copropriété Résidence IRIS



[REDACTED]

La proposition est acceptée. Mais n'est pas d'actualité.

**POINT 3.1. : Budget du fonds de réserve de l'exercice 2011**

Le syndic fait remarquer que le solde du fonds de réserve est de 577 344.96 € à la fin de l'exercice 2010, et propose de maintenir le même montant, soit 319 000.00 €, de l'appel de fonds de réserve en vue des travaux aux balcons.

L'assemblée est invitée à voter.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
4759	478	444

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Le budget au fonds de réserve est accepté.

**POINT 3.2. : Budget du fonds de roulement de l'exercice 2011,**

Le conseil de copropriété propose de fixer le budget à 455 000.00 € pour l'année 2011 pour le fonds de roulement soit une augmentation de 10 000.00 €.

Aucune question n'étant formulée, le président propose de voter :

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
4644	668	369

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Le budget au fonds de roulement est accepté.







Ce point ayant été libellé de manière ambiguë sur l'ordre du jour et sur le bulletin de vote, il est reporté à une prochaine réunion d'assemblée générale.

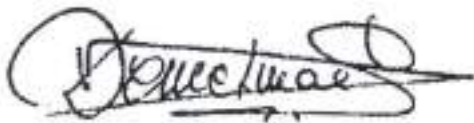
L'ordre du jour est épuisé. On passe au dépouillement des résultats et à la rédaction du procès-verbal.

#### PROCES-VERBAL DES DECISIONS.

Suivant la loi du 2 juin 2010 – article 577-6 §10 du code civil, le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le procès verbal des décisions est établi et signé conformément à la loi et la séance est levée le mercredi 6 avril 2011 à 3h45 du matin.



Président de séance



Syndic sortant et secrétaire

3. **Les terrasses** : L'un de nos immeubles « jumeaux » plus en contrebas sur le boulevard Meitewie a déjà procédé aux rénovations de plus de la moitié de ses terrasses et le moins que l'on puisse dire, c'est que le résultat est bluffant! L'esthétique de la propriété s'en trouve considérablement embellie, sans parler de l'apport à chaque appartement individuel. Il est donc urgent pour moi de commencer à entreprendre les démarches nécessaires afin de procéder aux mêmes rénovations, nos terrasses en ont grandement besoin, elles tombent littéralement en ruine davantage chaque année... et la valeur de nos appartements s'en trouverait considérablement impactée.

par [REDACTED]

1. Problème récurrent des pannes ascenseurs (étonnant que la même panne se manifeste) interrogation sur le degré de sérieux de la firme qui intervient pour la réparation).

par Monsieur [REDACTED]

1. Problème de refoulement des gaz de chaudières que je subis depuis plus de 2 ans maintenant, tout comme d'autres propriétaires.
4. Vote sur la désignation d'un syndic conventionnel sur base des noms renseignés par les copropriétaires :
- MANAGIM
  - FISKOBEL
  - STERKENDRIES
  - Mr [REDACTED] - syndic de la résidence Orchidée ( 0472016032)
  - IMMO HEYMANS
5. Élection des membres du Conseil de Copropriété : A ce jour les personnes suivantes se sont exprimées
- a. [REDACTED]
  - b. [REDACTED]
  - c. [REDACTED]
  - d. [REDACTED]
  - e. [REDACTED]
6. Modalités de fin de la mission de l'administrateur provisoire
7. Dépouillement des scrutins et annonces des résultats

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués.

Annexe : Jugement du 20 Janvier 2022

[REDACTED]  
Administrateur provisoire  
IFI 102.763

1. Vérifier l'état de la canalisation d'évacuation des eaux usées de cuisine à partir de l'appartement G3

par Monsieur [REDACTED]

1. La route à l'arrière du bâtiment est fortement dégradée, présence de trous profonds susceptibles d'infiltrations dommageables pour l'immeuble. Cette route est du ressort de la Commune et il est urgent de les si pas les informer, les rappeler à l'ordre.
2. Ascenseurs: les portes claquent en se fermant, faute de système de freinage adéquat, niveau -1, mais aussi p-ex niveau k12.
3. Problème des chambrettes. Ne faudrait-il pas envisager une révision de l'acte de base ou un addendum qui précise le but réel de celui-ci, pour un entant de copropriétaires, ou pour servir de grenier, mais certainement pas pour le transformer en petit appartement. La situation actuelle est désastreuse et permet à des gens externes à l'immeuble de s'y introduire et notamment de faire du trafic de drogue avéré.
4. Incivilités : on observe régulièrement des traces d'urine sur les portes des ascenseurs à une hauteur excluant les chiens. Les femmes de ménage s'en plaignent régulièrement. Je comprends la difficulté de la répression mais cela dégrade la qualité de l'immeuble, encore plus.

Par M. [REDACTED]

1. Actuellement les vélos ne sont pas bien mis dedans et il y a des gens qui ont jetés leur siège de bébé et tous leurs poubelles dedans, vous trouverez les photos ci-joints. Il faut interdire des gens qui jettent tous leurs déchets dedans
2. Ajouter des crochets ou autre chose pour bien organiser l'espace dans la pièce pour tous les vélos.
3. La serrure de la porte est aussi cassée, il faut changer un nouveau pour bien sécuriser les vélos

par Monsieur [REDACTED]

1. **Les chaudières** : Vous l'avez probablement déjà entendu, mais Managimm souhaitait faire installer des chaudières de cogénération pour l'ensemble de la propriété, ce qui s'avérait être un projet financièrement intéressant. Malheureusement ce projet est laissé en suspens et certaines personnes (y compris moi-même) se retrouveront peut-être bientôt dans l'obligation de devoir changer leur chaudière individuelle vétuste, or celles-ci seront probablement à condensation et les cheminées de la copropriété ne sont pas adaptées à de tels systèmes. Peut-on dès lors prévoir d'effectuer ces travaux d'adaptation sans tarder ?
2. **Les colonnes d'évacuation d'eau** : Peut-être l'avez-vous également entendu mais l'immeuble a souffert de plusieurs fuites d'eau, notamment au niveau des colonnes d'eau usagée. J'en ai moi-même fait les frais, en réceptionnant dans ma cuisine toutes les eaux usagées du 26ème au 15ème étages (!) pendant 3 jours. . la fuite a été colmatée mais je pense qu'il est urgent de faire analyser la structure de ces colonnes et de les faire remplacer pour éviter d'autres incidents majeurs. (Vous trouverez ci-joint/ci-dessous une photo de la tuyauterie avant le remplacement de la portion endommagée, afin que vous attestiez de l'état des installations...)

1. Clarification dossier employés de l'ACP IRIS concernant licenciement en 2019. Échange de documentation relative pertinent. C'est un point très important parce que les gens demandent et il y a beaucoup de confusion à ce sujet – Point d'information
2. Assignation en justice de tous les propriétaires de chambrettes qui ne respectent toujours pas le règlement d'ordre intérieur ou l'acte de base. Demande d'astreinte de paiement à la copropriété de 100,00 € par jour et par chambrette louée ou transformée de façon non conforme ou illégale (base de calcul multipliée de 2 quotités équivalents à une petite chambre c'est le Juge qui tranchera le montant exact). La date du début de paiement sera à partir de l'approbation en assemblée générale. Réouverture immédiate de tous les locaux communs (toilette, point d'eau, etc.) au premier étage et 27<sup>e</sup> étage et qui sont maintenant fermés à clés de façon abusive. Ces locaux ne pourront plus être utilisés de façon privative en accord avec l'acte de base. Point de vote
3. Extension au R.O.I : Les procès-verbaux ( PV ) des assemblées générales devront indiquer de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Les PV ayant uniquement des données incomplètes ne seront pas valables. Les PV devront indiquer aussi clairement le nombre des présents et les nombres de procuration. Tous les documents devront être scannés le plus rapidement possible après les assemblées générales et rester disponibles pour contrôle. Point de vote
4. Extension au R.O.I : concernant les procurations pour les assemblées générales le mandataire (celui qui reçoit procuration) devra être spécifié dès le départ par le mandant (celui qui donne procuration) le mandataire ne pourra pas être ajouté après par d'autres personnes que le mandant même, la procuration doit être entièrement remplie de la main du mandant ou de toute façon rédigée par le mandant même. Et si ce n'est pas le cas par exemple lors une procuration pré-remplie envoyée par le syndic avec toutes les coordonnées du mandant il sera nécessaire d'indiquer le numéro national du mandant et joindre une copie de sa carte d'identité en cours de validité toute procuration non conforme sera exclue du dépouillement des votes et indiquées dans le PV de l'assemblée. Point de vote
5. Extension au R.O.I : Tout document copie (copie ou scan) relativement aux choses communes devra pouvoir être envoyé sur simple demande de n'importe quel copropriétaire et dans un temps raisonnable. Ceci inclut les documents des assemblées générales comme fiches des présences procurations et bulletins de vote. La consultation sur (place locale gérance ou locaux syndic) ne remplace pas cette règle. A défaut de l'envoi les documents devront être à libre consultation en ligne site de la copropriété. Ce point est d'actualité et devient de plus en plus essentiel pour des questions sanitaires. Il est aussi au pas avec la numérisation de la gestion les dernières versions du code civil et en outre il garantit une transparence nécessaire à une copropriété de notre taille. Il est aussi à savoir que pratiquement tous les documents sont déjà d'office dans le système informatique et il s'agit uniquement de faire aux informations Point de vote
6. Achat de matériel audiovisuel pour l'utilisation en ag microphone haut-parleur projecteur pour un budget total d'environ 2000€ le but c'est de pouvoir entendre et s'exprimer correctement en AG en évitant que des gens puissent monopoliser la parole ou jeter l'assemblée générale dans la confusion simplement en criant plus fort à savoir pour l'instant le matériel est loué à chaque fois payant et non compris dans la location de la salle et il faut procéder à l'organisation pour éviter de dépendre de sa bonne volonté ou le temps des gens impliqués il est préférable d'être en possession du matériel le coût sera amorti en très peu de séances Point de vote

par Mme 

par Monsieur [REDACTED]

1. Suite à la dégradation du trottoir le long des entrées du bâtiment, depuis deux ans des infiltrations d'eau assez importantes passent par les joints défectueux du trottoir du bâtiment, et qui finissent dans mon garage (366) situé juste en dessous.  
Je suppose que d'autres garages situés dans la même allée doivent être dans la même situation.  
Pour résoudre ce problème, serait-il possible de faire la réfection des trottoirs aux pieds des entrées du bâtiment, avant que ça ne se dégrade plus et que ça nous coûte plus cher. Pour l'instant les travaux ne demanderaient qu'un nettoyage des joints et un rejointoiement, qui serait le moins coûteux et qui résoudrait bien des problèmes.
2. Vu l'augmentation du coût de l'énergie et sans savoir quelles sont les conditions de nos contrats, ne serait-il pas souhaitable de prévoir aussi une augmentation des charges ?

par Monsieur [REDACTED]

1. Les balcons : Cela fait maintenant presque 3 ans que ces travaux s'avèrent primordiaux. Des bâches sont installées depuis plus d'1 an, il ne faudrait pas que cela devienne du définitif faute d'un manque d'audace et de décision ferme.
2. Le laisser-aller autour de l'immeuble : Outre les bâches qui deviennent sales, l'arrière du bâtiment, laissé à désirer comme vous le constaterez sur les photos en annexe. Les dépôts d'immenses sont intolérables, les fientes des pigeons s'accumulent et l'état de la route, à nid d'artruche, est dangereuse.

par [REDACTED]

1. L'installation des nouvelles chaudières
2. La rénovation de nos terrasses
3. La réparation de nos parlaphones
4. Le non-respect de notre règlement d'ordre d'intérieur par les locataires de l'immeuble

par [REDACTED]

1. Peinture des parties communes du hall

par [REDACTED]

1. Supprimer-Rectifier tout travaux décisions accomplis sans approbation AG
2. Élection d'un avocat aux fins de représenter l'ACP au pénal
3. Adaptation des statuts : Obligatoire -R.O.I
4. Appel passage IMMOPASS pour révision technique terrasses
5. Revoir sécurité complète de l'immeuble
6. Faire une étude pour un contrat poubelles (voir si pas moins cher qu'avec ABP)
7. Changer le contrat ISTA
8. Changer le contrat OTIS

par Monsieur et Madame [REDACTED]

1. Changement d'affectation d'un local du 27<sup>e</sup> étage en studio pour accueillir une aide-soignante

Points demandés par [REDACTED]

3. **Info 3** : partie qui concerne des questions sur la 'gestion' de Managimm et pour laquelle Managimm doit nous envoyer les documents ad-hoc :
  - Où en est le dossier de plainte contre Property Consulting tel qu'approuvé par l'AG de nov 2018 et copie de celui-ci ?
  - Où en sont les comptes corrigés de 2018 et approuvés par BDO ? Et idem pour ceux de 2019 et 2020 ?
  - Présentation du rapport du bureau réviseur BDO concernant notre compte de réserve et demandé par l'AG de nov 2018 ? Et si possible également ceux de 2019 et 2020 ?
  - détails à donner par Mrg pour le remplacement des adoucisseurs sans explication, sans copie des offres de prix, ni raison technique et sans consultation de l'AG. Sur quel compte cela a-t-il été imputé ?
  - Idem pour le remplacement des compteurs et alimentation en eau de l'immeuble de la facture de Vivaqua (copie des offres et factures).
  - Idem pour l'éclairage de sécurité des halls ? Copies des offres demandées.
  - Pourquoi garder KONE comme ascensoriste alors qu'une offre de -50.000 €/an lui a été présentée en février 2019 par le Cdc ? Et, pourquoi avoir choisi KONE pour la mise aux normes des ascenseurs alors qu'un autre était moins cher ?
  - Pourquoi avoir payé la totalité des indemnités aux nettoyeuses alors qu'il y avait faute grave ? Pourquoi avoir rejeté la faute sur le Cdc alors que MNG a rejeté leurs avis et que les discussions n'ont été tenues qu'avec l'avocat compagnon de Mme [REDACTED] ?
  - Survol des points : remplacement des chauffages, des terrasses, KONE ?
4. **Info 4** : Confirmation et à noter par le Secrétaire de l'AG au PV, que MANAGIMM n'a (comme promis à l'AGE de 2020 mais ... oublié dans le PV) engagé ou payé aucun frais par la copropriété en ce qui concerne le litige avec le Conseil de Copropriété qu'il a dégommé en Novembre 2018 ? ... et donc qu'il s'engage à payer intégralement l'intégralité des frais s'y rapportant
5. **Info 5** : Confirmation par l'Administrateur nommé par le Juge de Paix que, les syndics invités ce jour à l'AG imposés par le Juge de Paix, ont bien accepté le même texte contractuel d'appel d'offre et signeront le contrat en complétant simplement leur prix. Point à noter par le Secrétaire dans le PV.
6. **Vote 1** : Confirmation par l'AG que les frais des travaux électriques de remise en état des tableaux électriques des chambrettes (sans accord de l'AG) seront répartis seulement à charge des copropriétaires des chambrettes (et normalement seulement à ceux ayant modifiés leur(s) chambrette(s) sans permis, bicolés leurs compteurs et les installations communes).
7. **Vote 2** : l'assemblée demande au syndic d'appliquer la loi sur la législation de l'Urbanisme concernant les chambrettes et s'engage de porter immédiatement plainte en justice contre chaque copropriétaire de chambrette(s) qui ne s'engage pas par écrit à respecter l'acte de base et les lois en vigueur. Ainsi que d'appliquer des pénalités c/ou astringentes de 100 €/jour en cas de non-respect de ces différentes clauses et ce après un délai de 30 jours calendrier après l'envoi du PV de l'AG.
8. **Vote 3** : Election du nouveau syndic : nous vous demandons de mettre le nom de la firme FISKOBEL qui n'est pas IPI mais qui a les agréments du Ministère des Affaires Économiques (voir : <https://www.prosyndic.be> ). Dans le cas où FISKOBEL n'accepterait pas, veuillez-nous en informer immédiatement et nous vous enverrons une autre candidature.

par M. [REDACTED]

1. **Décision de l'Assemblée des Copropriétaires sur le licenciement et remplacement éventuel du personnel actuel (Concierge).**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bruxelles, le 15 Mars 2022

**Concerne** : ACP- Immeuble sis Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles  
M.Réf. : Dossier n° 548 - Résidence « ACP IRIS »  
BCE : 0850.147.392

Madame, Monsieur,

Au vu de l'amélioration de la situation sanitaire, nous pouvons mettre en place la programmation de l'assemblée générale de votre copropriété.

Pour votre parfaite information, vous trouverez en fichier joint le contenu du jugement rendu en date du 20 Janvier 2022 par le Tribunal de 1ère Instance de Bruxelles siégeant en appel de la décision nous désignant en qualité d'administrateur provisoire par Jugement du 10 Mai 2021  
Il en découle que le Tribunal a estimé l'appel non fondé.

Bien qu'à ce jour, je ne dispose pas encore d'une date précise portant sur l'organisation de cette Assemblée Générale, je peux vous proposer l'ordre du jour suivant qui a été basé sur les informations reçues des copropriétaires.

Si vous souhaitez encore ajouter un point complémentaire, je vous remercie de m'en aviser pour au plus tard le **24 Mars 2022** à minuit (par mail : [jauroy@ateliergestion.be](mailto:jauroy@ateliergestion.be) ou par courrier), passé ce délai l'ordre du jour sera **definitivement fermé**.

Au vu de l'ampleur de l'ordre du jour, l'assemblée générale débutera à 14 heures 30. Si lors de la première séance, l'assemblée générale ne dispose pas du quorum de présences, une seconde séance sera organisée dans les délais légaux.

1. Rappel du cadre la mission de l'administrateur provisoire et historique juridique depuis sa désignation (point d'information).
2. Situation financière de la Copropriété : état des recouvrements – édition des comptes 2021 (point d'information) - modalités de vérification des comptes.
3. Points demandés par les copropriétaires :

par [REDACTED]

1. Info 1 : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation de la copropriété n'ayant pu être présenté à l'AG suite à l'éjection du Conseil de Copropriété avec des procédés illégaux du syndic MANAGIM
2. Info 2 : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation juridique engendrée par l'éjection illégale du Conseil de Copropriété.