

**ACP Midi**  
**Association de copropriétaires**  
1-7 Avenue Paul Henri Spaak - Pl. Bara 22-26  
1060 - 1070 – Bruxelles  
0833447655  
Ci-après « l'Association »

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES MEMBRES TENUE LE JEUDI 13  
JANVIER 2022**

---

Le jeudi 13 janvier 2022 à 18:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire des membres de l'Association, à .

**I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE**

L'assemblée se compose des membres, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée, laquelle est clôturée et signée par les membres du bureau.

Certains membres de l'Association participent à distance à l'assemblée générale ordinaire par l'intermédiaire de [www.digital-meeting.be](http://www.digital-meeting.be). Ces copropriétaires sont identifiés en tant que tel dans la liste des présences ci-jointe. Ceux-ci sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

**II. DÉCLARATIONS PRELABLES**

Suivant la liste des présences ci-dessus, les copropriétaires sont présents ou valablement représentés, ce que le secrétaire confirme. Par conséquent, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour sans qu'aucune justification ne soit nécessaire quant aux convocations.

Il résulte de la liste des présences que les copropriétaires présents ou représentés sont en nombre suffisant que pour débiter l'assemblée.

**III. ORDRE DU JOUR**

Le Syndic expose ensuite que l'assemblée générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :

### **1) 1. Validité de l'assemblée générale**

20 Copropriétaires sur 48 sont présents ou représentés.

5640 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas atteint, mais comme il s'agit d'une seconde séance, l'assemblée générale peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

À l'unanimité Monsieur Wyngaard est nommé Président de séance.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Moushine Hajji 145, Tsoraklidis 112

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

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 22 mars 2022, même endroit, même heure.

A la majorité de 89,22% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450

Abstention :

CANTALAMESSA 145, Dargaud - Lombard SA 1475, Moushine Hajji 145, Tsoraklidis 112

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante de l'immeuble, un suivi a été fait sur les points suivants ;

- Suivi dossier mise en conformité des ascenseurs Bloc II et III

- Suivi dossier mise en conformité des ascenseurs Bloc I

- Suivi sur différents sinistres

- Suivi sur les différents dossiers contentieux

### **5) 5. Comptabilité :**

#### **5.1) a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes**

#### **5.2) 5.a.I. Exercice 2019**

Le rapport du Commissaire aux Comptes est consultable sur la plateforme online et/ou accessible sur simple demande au syndic.

### **5.3) 5.a.II. Exercice 2020**

Le rapport du Commissaire aux Comptes est consultable sur la plateforme online et/ou accessible sur simple demande au syndic.

### **5.4) b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue**

#### **5.5) 5.b.I. Exercice 2019**

Suite aux informations données par le Commissaire aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve à la majorité requise la tenue des comptes

A la majorité de 93,26% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145, Moushine Hajji 145

Abstention :

Mus Ouahib 160, Dargaud - Lombard SA 1475, Tsoraklidis 112

#### **5.6) 5.b.II. Exercice 2020**

Suite aux informations données par le Commissaire aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve à la majorité requise.

A la majorité de 95,93% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Mus Ouahib 160, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475, Moushine Hajji 145, Tsoraklidis 112

### **5.7) c. Nettoyage du bilan**

#### **5.8) 5.b.I. Compte 174 – autre emprunts (2.300€)**

Le syndic informe les copropriétaires qu'il reste un montant de 2.300€ au profit de la copropriété suite à l'emprunt pour le financement des travaux de chauffage des bloc II et III.

A l'unanimité l'assemblée générale décide d'imputer ce montant au fonds de réserve bloc II et III

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Moushine Hajji 145, Tsoraklidis 112

**5.9) 5.c.II. Compte 4998 – compte d'attente (601,08€)**

Le syndic informe les copropriétaires qu'il y a un montant de 601,08€ en faveur de la copropriété dans le compte 4998.

A l'unanimité l'assemblée décide d'imputer ce montant en déduction du prochain décompte de charges ;

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Moushine Hajji 145, Tsoraklidis 112

**5.10) d. Etat des arriérés de charges**

Ci-dessous, le syndic fait état des copropriétaires qui présentent un solde débiteur significatif au sein de la copropriété en date du 31 décembre 2021 ;

- Babetida Sadjo doit un montant de	4.071,90€
- Hamida – Khan Khalid doit un montant de	1.528,24€
- Sheikh doit un montant de	12.060,57€
- Velghe doit un montant de	4.539,98€

**5.11) e. Clause pénale – copropriétaires débiteurs – majorité 4/5**

Etant donné que la copropriété n'a pas encore mis à jour ses statuts, et qu'elle est sujette à plusieurs copropriétaires qui présentes des soldes débiteurs importants, le syndic émet la proposition à la présente assemblée d'un projet de clause pénale reprenant les termes suivants :

Clause pénale Tout montant dû par un copropriétaire à l'association des copropriétaires de la résidence Midi, située Place Bara 22-24-26 et Avenue Paul henri Spaak 1-7 à 1070 et 1060 BRUXELLES à titre de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit et qui ne serait pas payé spontanément au plus tard à dater de l'invitation à payer envoyée par le syndic via , sur l'appel de fonds, ou décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement et de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de 8% l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 12% et avec un minimum de € 250,- par dossier.

A la majorité de 81,49% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Moushine Hajji 145, Mus Ouahib 160

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

## **6) 6. Procédures judiciaires en cours**

### **6.1) a. Information sur les litiges en cours**

Le syndic informe les copropriétaires qu'il y a plusieurs procédures judiciaires en cours pour des recouvrements de charges.

#### **1. M. Agezal**

Pour rappel, M. Agezal, ancien copropriétaire devait un certain montant pour lequel la copropriété a introduit une procédure judiciaire.

Les arriérés ont été récupérés, mais il subsiste une somme de 342,82€.

Ce copropriétaire ayant vendu, et la somme à récupérer n'étant pas suffisamment élevée que pour justifier l'introduction d'une nouvelle procédure judiciaire, le dossier a été clôturé auprès de maître Hambye.

#### **2. Mme Sadjo**

Actuellement, Mme Sadjo doit un montant de 4.071,90€ à la copropriété.

Madame Sadjo a apuré le principal de son arriéré de charges.

Néanmoins, le dossier reste ouvert auprès de Maître Hambye jusqu'à la clôture totale du contentieux.

#### **3. M. Hamida**

Actuellement, M. Hamida doit un montant de 1.528,24€ à la copropriété.

Un plan d'apurement a été mis en place avec Maître Hambye qui est respecté pour le moment.

#### **4. M. Sheikh**

Actuellement, M. Sheikh doit un montant de 12.060,57€ à la copropriété.

Une procédure judiciaire est en cours auprès de Maître Hambye afin qu'une saisie exécutoire immobilière soit effectuée.

#### **5. M. Velghe**

Actuellement, M. Velghe doit un montant de 4.539,98€ à la copropriété.

Une procédure judiciaire est en cours auprès de Maître Hambye.

### **6.2) b. Mandat à un avocat pour poursuivre les propriétaires en contradiction avec l'acte de base et les décisions des dernières assemblées générales concernant la déconnection de leur bien au**

**système de chauffage collectif et au placement d'un système de chauffage individuel – majorité absolue.**

Le syndic informe l'Assemblée Générale que plusieurs copropriétaires sont déconnectés du système de chauffage commun et ce sans accord préalable de l'Assemblée Générale.

Cette situation de fait n'est pas conforme aux statuts de la copropriété.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour établir une liste des copropriétaires en défaut et faire état de la situation à la prochaine assemblée générale.

A la majorité de 96,22% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Mus Ouahib 160, Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

**7) 7. Sinistres – majorité des 2/3****7.1) a. Etat des sinistres en cours**

- SN494016 : Dégât des eaux chez Mme Cantalamessa (fuite sur l'alimentation de chauffage). Les réparations sont effectuées et la remise en état également, le sinistre sera clôturé durant ce trimestre.
- SN494017 : Dégât des eaux chez Mme Sidali. La cause provenait d'un bouchon au niveau de la décharge. L'assurance est intervenue pour indemniser la remise en état.
- SN494018 : Dégât des eaux chez M. Malevé (décharge percée sur 2 étages). La cause est réparée. Le syndic attend encore le devis de remise en état de M. Malevé.
- SN494020 : Dégât des eaux chez M. Hajji (infiltration par la terrasse de Mme Cantalamessa). Le syndic a repris contact avec la société Id Construction afin de savoir si les réparations sont bien effectuées.  
  
Dès que le syndic aura reçu la confirmation, il reprendra contact avec M.hajji pour obtenir un devis de remise en état.
- SN494022 : Bris de vitre de la porte d'entrée du bloc III. Le syndic a procédé au constat avec une patrouille de police et la vitre a été remplacée.
- SN494023 : Dégât des eaux chez Mme Verbruggen (notaire). Le problème semble provenir d'une fuite sur une arrivée d'eau privative de l'appartement de M. Velghe. La Chaleur et l'eau est occupé à faire les réparations nécessaires. Dès que ce sera en ordre, le syndic prendra contact avec les différentes personnes concernées dans ce sinistre pour la remise en état.
- SN494024: Dégât des eaux - fuite cave

Suite à une fuite en cave des ouvertures ont été effectuées dans le magasin Western Union ainsi que chez Mme Sidali. La décharge a été remplacé du plafond de l'entresol au sous-sol. Le syndic fera le suivi auprès des copropriétaires concernés pour la remise en état.

**-SN494025: Dégât des eaux - bouchon décharge**

Suite à un bouchon de la colonne G, des dégâts se sont manifestés chez Mme Sidali, M. Batrinu. La colonne a été débouchée et le syndic fait le suivi auprès des copropriétaires pour l'obtention des devis de remise en état.

**-SN494026: Dégât des eaux - tuyauterie de chauffage**

A la suite d'une fuite sur tuyauterie de chauffage chez Mme Sidali, le chauffagiste a dû intervenir pour ouvrir et remplacer la section percée. Le syndic est actuellement en cours de suivi pour la remise en état.

**7.2) b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défailants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

Décision unanime.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Sheikh 145, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475

**7.3) c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de 1.000€, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

Décision unanime.



A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Dargaud - Lombard SA 1475

## **8) 8. Décharges et quitus - majorité absolue**

### **8.1) a. Conseil de Copropriété**

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

A la majorité de 96,36% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Moushine Hajji 145, Batrinu 155, Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290

### **8.2) b. Commissaire aux comptes**

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

A la majorité de 95,92% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Batrinu 155, Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, DW PROPERTIES 580

### **8.3) c. Syndic pour sa gestion**

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

A la majorité de 96,50% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Inas - Adaci - ASBL 150

## **9) 9. Elections - majorité absolue**

### **9.1) a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Les membres suivants sont élus au Conseil de Copropriété ;



Mesdames Waroux, Cantalemasse ainsi que Messieurs Ouahib, Charbonnot, Wyngaard et Klaas.

A la majorité de 96,62% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Moushine Hajji 145, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475

### **9.2) b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes**

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'IMMO KNR est candidat à sa réélection.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale valide la réélection d'IMMO KNR.

A la majorité de 96,73% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475

### **10) 10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue**

#### **10.1) a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire**

1. L'assemblée générale fixe la deuxième quinzaine de mars pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Décision unanime.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290

#### **10.2) b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3**

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de 5.000€

A la majorité de 96,83% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475

**10.3) c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité des 2/3**

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à 25.000€ lorsqu'il est jugé nécessaire par le syndic et le Conseil de Copropriété.

A la majorité de 87,74% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290

Abstention :

Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

**10.4) d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes**

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

**a) Obligations :**

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,

- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,

- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

**b) Compétences**

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

A la majorité de 96,37% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

### **10.5) e. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018**

Le syndic informe les copropriétaires que le ROI de la copropriété sera mis à jour sur base des modifications légales et de l'ajour des articles votés au point 10 a., 10 b., 10 c., et 10 d.

Ensuite, le syndic enverra ce projet à l'ensemble des copropriétaires pour qu'il soit approuvé lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

A la majorité de 95,92% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145

Abstention :

Batrinu 155, Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, DW PROPERTIES 580

### **11) 11. Mise à jour des statuts – présentation des offres et décision**

Suite à la décision de la précédente assemblée générale, le syndic rappelle aux copropriétaires l'obligation légale de remettre en conformité les statuts de la copropriété d'une part sur base de la loi de 2010 car la copropriété n'avait pas effectué cette opération pour septembre 2014 et d'autre part sur la nouvelle loi de juin 2018 entrée en vigueur au 1/1/19.

L'étude Notalex propose d'effectuer ce travail pour un montant approximatif de 5.000,00€ à 6.500,00€.

L'étude Rooman propose d'effectuer ce travail pour un montant de 9.071,28€.

La Société Syndic Support propose d'effectuer ce travail pour un montant de 3.920€.

A la majorité requise l'assemblée générale valide l'offre de syndic support qui sera financé via les charges courantes.

A la majorité de 96,37% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Moushine Hajji 145

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

### **12) 12. Hébergement touristique, rappel de la décision de l'AGO 24 avril 2018**

Le syndic rappelle la décision de l'assemblée générale du 24 avril 2018 de ne pas autoriser d'hébergement touristique au sein de la copropriété.

### **13) 13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire**

#### **13.1) a. Mme Gilberte Leblanc demande qu'il soit discuté de certaines mises en conformité du bloc**

!

L'assemblée générale autorise les propriétaires du bloc I à apporter les modifications nécessaires dans les communs afin de respecter les normes de protection anti-incendie et valide l'offre de la société GIBELEC pour la mise en conformité électrique des communs du bloc I qui sera financé via un appel extraordinaire d'un montant de 17.000,00€.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1155, DW PROPERTIES 580

**13.2) b. M. Teumo demande l'autorisation, à postériori, à la copropriété pour la déconnexion de son appartement au système de chauffage commun – majorité 4/5**

L'assemblée générale rejette la demande de M. Teumo quant à sa déconnexion du système commun et confirme qu'il faut être connecté au système commun.

Avec 62,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

Contre :

Charbonnot - Merghoub 133, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Delisan SA 80, Dargaud - Lombard SA gestion privative Immo Dieweg SA 290, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, CANTALAMESSA 145

Abstention :

Mus Ouahib 160, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 1475, DW PROPERTIES 580

**13.3) c. M. Wyngaard demande qu'il soit discuté de l'installation d'un adoucisseur d'eau**

L'assemblée générale décide ne pas donner suite à la demande.

A la majorité de 87,39% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Charbonnot - Merghoub 133, Mus Ouahib 160

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 320

**13.4) d. Mme Cantalamessa demande qu'il soit discuté du tri des déchets au sein de la copropriété**

L'assemblée générale décide de reporter ce point à une assemblée générale ultérieure.

A la majorité de 80,45% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

CANTALAMESSA 145, Sheikh 145, Charbonnot - Merghoub 133

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA 320, Mus Ouahib 160

**13.5) e. M. Charbonnot demande qu'il soit discuté des portes ouvertes des caves privatives**

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour établir un plan d'action à présenter lors de la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Inas - Adaci - ASBL 150, Mus Ouahib 160, DW PROPERTIES 580

**13.6) f. M. Charbonnot demande qu'il soit discuté de l'installation de caméras dans les parties communes**

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour établir un projet quant à l'installation de caméras dans les parties communes des blocs II et III qui sera présenté lors de la prochaine assemblée générale.

A la majorité de 95,24% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Cserba - Dalinsky 155

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, DW PROPERTIES 580

**14) 14. Mise en conformité des ascenseurs bloc II et III – majorité absolue****14.1) a. Information et présentation des offres**

Le syndic informe les copropriétaires que les ascenseurs des bloc II et III doivent être modernisés sur base de la dernière analyse de risque de 2021.

En effet, une analyse de risque est effectuée par un organisme du SECT (BTV, Vinçotte...) tous les 15 ans afin de relever les différents points d'usure, vétusté et de non-conformité de l'ascenseur.

A la suite de cette analyse, la copropriété a l'obligation de mettre en conformité l'ascenseur.

Le syndic présente les offres suivantes ;

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

Abstention :

Batrinu 155, Bentebbouche - Baily 270, Bezgouri-Bazgour 145, Bogaert - Leuckx 180, CANTALAMESSA 145, Charbonnot - Merghoub 133, Cserba - Dalinsky 155, Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privative Gilberte 290, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, Dargaud - Lombard SA gestion privative Immo Dieweg SA 290, Delisan SA 80, Gaspert-Schneider 150, Inas -

Adaci - ASBL 150, KLAAS ROSSEEL ADVOCATENKANTOOR 142, Moushine Hajji 145, Mus Ouahib 160, Sheikh 145, Tsoraklidis 112, Verbruggen 418, Waroux 160, WYNGAARD 122, DW PROPERTIES 580

#### **14.2) a. bloc II**

ATM propose un montant de 5.533,20€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 850€ pour l'entretien annuel.

Ascenseurs Charles propose un montant de 5.591,50€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 800€ pour l'entretien annuel.

Rensonnet propose un montant de 6.673,76€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 915€ pour l'entretien annuel.

L'assemblée générale valide l'offre de la société ascenseur charles.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **14.3) a. bloc III**

ATM propose un montant de 1.272,00€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 850€ pour l'entretien annuel.

Ascenseurs Charles propose un montant de 1.431,00€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 800€ pour l'entretien annuel.

Rensonnet propose un montant de 2.432,70€ TTC pour la mise en conformité et un montant de 915€ pour l'entretien annuel.

L'assemblée générale valide l'offre d'ascenseur charles.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **14.4) b. Financement**

##### **14.5) b. Financement - bloc II**

A l'unanimité, les copropriétaires du bloc II décident de créer un fonds de réserve ascenseur dont le montant de 5.591,50€ sera financé via la création d'un fonds de réserve ascenseur bloc II dont le montant sera constitué via 3 appels mensuels.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **14.6) b. Financement - bloc III**

A l'unanimité, les copropriétaires du bloc III décident de financer le montant de 1.431,00€ pour la mise en conformité de l'ascenseur via les charges courantes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Sheikh 145

**14.7) c. Validation du contrat d'entretien en cas de nouvel ascensoriste**

**14.8) c. Validation du contrat d'entretien en cas de nouvel ascensoriste - bloc II**

Les copropriétaires du Bloc II valident le contrat de la société ascenseur charles.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**14.9) c. Validation du contrat d'entretien en cas de nouvel ascensoriste - bloc III**

Les copropriétaires du Bloc III valident le contrat de la société ascenseur charles.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145, Sheikh 145

**15) 15. Travaux et financements - majorité des 2/3**

**15.1) a. Plan pluriannuel des travaux**

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

Le syndic informe l'assemblée que les propositions se font sur base d'une observation et de la connaissance du bâtiment.

**15.2) b. Placement d'extincteurs dans les parties communes et en chaufferie, achat ou location du matériel (concerne Blocs II & III)**

Le syndic présente les offres reçues des sociétés « Ansul » et « Sicli ».

Ansul : location des extincteurs – 362€ htva par an avec entretien compris dans le prix.

Frais unique pour l'installation des pictogrammes, détecteurs de fumée et installation des extincteurs pour un montant de 355,50€ htva.

Sicli : achat des extincteurs – 2.185,11€ htva frais d'installation compris et l'entretien pour 253,33€ par an.

Location des extincteurs pour un montant de 708,12€ entretien et placement compris.



### **15.3) b. bloc II**

L'assemblée générale valide l'offre d'achat des extincteurs auprès de la société Sicli et décide de financer cela via les charges courantes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **15.4) b. bloc III**

L'assemblée générale décide de valider l'offre de sicli pour l'achat des extincteurs et de financer ce coût via les charges courantes.

A la majorité de 88,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Cserba - Dalinsky 155

Abstention :

Sheikh 145

### **15.5) c. Placement de lampes de secours dans les parties communes (concerne Blocs II & III)**

Le syndic présente les offres des sociétés « Tité », « Bagelec » et « Van Gheluwe ».

Tité – Bloc II propose un montant de 900,72€ htva pour le remplacement des éclairages de secours des paliers et un montant de 600,48€ htva pour le remplacement des éclairages de secours des caves.

Le tout pour un total de 1.590€ TTC.

Tité - Bloc III propose un montant de 900,72€ htva pour le remplacement des éclairages de secours des paliers et un montant de 200,16€ htva.

Le tout pour un montant de 1.166,00€ TTC.

Van Gheluwe propose un travail en régie pour les deux blocs et remplacera uniquement

éclairages de secours défectueux au prix de 164.3€tvac/ heure fournitures et main d'œuvre

comprises.

Bagelec – Bloc II propose un montant de 1057.88€ TTC (fourniture et installation de 9 éclairages de secours).

Bagelec - Bloc III propose un montant de 1057.88€tvac (fourniture et installation de 9 éclairages de secours).

L'assemblée générale décide de reporter ce point.



**15.6) c. bloc II**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15.7) c. bloc III**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15.8) d. Remplacement de l'éclairages des parties communes par un système LED (concerne Blocs II & III)**

Le syndic présente les offres des sociétés « Tité », « Bagelec » et « Van Gheluwe ».

Tité – Bloc II propose pour le remplacement des éclairages en sous-sol un montant de 186€ (il y a 2 éclairages), et pour les éclairages des paliers un montant de 873€ (il y a 9 éclairages).

Le tout pour un montant de 1.122,54€ TTC.

Tité - Bloc III propose pour le remplacement des éclairages en sous-sol un montant de 776€ (il y a 8 éclairages), et pour les éclairages des paliers un montant de 970€ (il y a 10 éclairages).

Le tout pour un montant de 1.850,76€ TTC.

Van Gheluwe propose un travail en régie pour les deux blocs au prix de 165€/ heure fournitures et main d'œuvre par étage (rez-de-chaussée jusqu'au 7ème).

Le coût total devrait avoisiner les 2.640€ TTC

Bagelec – Bloc II propose un montant de 2.145,44€ TTC pour le remplacement de 11 plafonniers.

Bagelec - Bloc III propose un montant de 1.755,36€ TTC pour le remplacement de 9 plafonniers

**15.9) d. bloc II**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15.10) d. bloc III**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15.11) e. Rénovation des communs du rez au +7, peinture et châssis (concerne Blocs II & III)**

Le syndic l'offre de la société « Blanc-Nuage ».

Bloc II – propose un montant de 10.148,97€ TTC pour la rénovation des communs (plafonds et murs).

Bloc III – propose un montant de 10.149,50€ TTC pour les rénovations des communs (plafonds et murs).

**15.12) e. bloc II**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15.13) e. bloc III**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A la majorité de 79,16% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Cserba - Dalinsky 155, Charbonnot - Merghoub 133

Abstention :

Sheikh 145

**15.14) f. Remplacement du système de parlophonie (concerne Blocs II & III)**

Le syndic présente les offres des sociétés « Tité », « Bagelec », « Van Gheluwe » et « TechImmo ».

Tité – Bloc II propose un montant de 5.190,82€ TTC pour le remplacement de la parlophonie avec un système de caméra. Dans le prix est inclus la pose d'un parlophone audio simple.

Tité - Bloc III propose un montant de 4.081€ TTC pour le remplacement de la parlophonie avec un système de caméra. Dans le prix est inclus la pose d'un parlophone audio simple.

Bagelec – Bloc II propose un montant de 2.952,10€ TTC et il faut prévoir en plus le type de postes intérieurs, moniteur vidéo 360€ par pièce ou parlophonie simple 85€ par pièce.

Bagelec - Bloc III propose un montant de 3.609,30€ TTC et il faut prévoir en plus le type de postes intérieurs, moniteur vidéo 360€ par pièce ou parlophonie simple 85€ par pièce.

Van Gheluwe - Bloc II propose un montant de 9.948,10€ TTC pour l'installation du système de parlophonie. Il faut prévoir en plus le type de postes intérieurs, moniteur vidéo 285€ par pièce ou parlophonie simple 118€ par pièce.

Van Gheluwe - Bloc III propose un montant de 12.190€ TTC pour l'installation du système de parlophonie. Il faut prévoir en plus le type de postes intérieurs, moniteur vidéo 285€ par pièce ou parlophonie simple 118€ par pièce.

Tech-Immo - Bloc III propose un montant 3.021€ TTC uniquement pour l'installation du bloc parlophone dans les communs.

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

#### **15.15) f. bloc II**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **15.16) f. bloc III**

L'assemblée générale décide de reporter ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **15.17) g. Information sur la clôture du dossier rénovation chaufferie (concerne Blocs II & III)**

Le syndic informe l'assemblée avoir effectué la réception définitive des installations de chauffage des Bloc II & III en juin 2020. De plus le syndic informe la copropriété d'avoir également reçu contre toute attente la conformité PEB des installations malgré l'existence de la chaudière du bloc I dans le même locale.

Le dossier est donc clôturé au niveau financier et technique.

Néanmoins, une de deux chaudières est hors de service depuis décembre 2021.

Le chauffagiste explique cette situation de par le fait que les remises sous pression récurrentes de l'installation ont augmentées les dépôt de calcaire dans l'installation ce qui a provoqué une "surchauffe de la chaudière".

Le syndic informe l'assemblée générale avoir questionné le chauffagiste sur le fait qu'un adoucisseur était pourtant prévu dans le cahier de charges. Le chauffagiste a informé qu'il s'agit d'une cartouche et non d'une réelle installation d'adoucissement de l'eau et que celui-ci n'était pas conçu pour adoucir autant d'eau (cf: les remises sous pression régulières).

Actuellement, le chauffagiste a négocié auprès de Viessmann d'obtenir un nouveau corps de chauffe. Un montant de +/- 5.000€ (pose comprise) au lieu de 11.000€.

De plus, le chauffagiste préconise de placer un adoucisseur complet (coût +/- 1.600,00€).

Enfin, par rapport aux différentes pertes de pression, le chauffagiste préconise d'installer une nouvelle tuyauterie de chauffage reliant la chaufferie aux différents appartements (coût estimatif entre 8.000,00€ et 10.000,00€ par appartement).

L'assemblée générale demande au syndic de prévoir rapidement une réunion avec le responsable de la chaleur et l'eau ainsi qu'avec l'expert.

Il est également demandé que le syndic effectue un appel d'offres auprès de sociétés pour placer une nouvelle tuyauterie de chauffage entre les chaudières et les appartements.

**15.18) h. Information sur le dossier rénovation et mise aux normes des ascenseurs (concerne Bloc I)**

Le syndic informe l'assemblée que le dossier n'est actuellement pas encore finalisé même si les ascenseurs sont en état de fonctionnement.

L'attestation de conformité a été obtenue en date du 08 août 2019.

Néanmoins, suite au manque de bon suivi de la part de Kone, aux différents problèmes rencontrés et au retard conséquent sur le délai prévu pour la mise en conformité des installations, le paiement de la dernière facture est en négociation afin d'obtenir un geste de la part de Kone.

Le syndic remercie Monsieur Coutereel (gestionnaire Dargaud Lombard) pour son aide précieuse dans ce dossier et la communication claire et précise des problèmes rencontrés.

**16) 16. Budget - majorité absolue**

**16.1) a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

Le syndic rappelle aux copropriétaires que ce rapport se trouve en annexe de la convocation.

**16.2) 16.a.I. Contrat d'entretien de la chaudière – bloc II et III**

Le syndic informe les copropriétaires que suite à différentes plaintes reçues des copropriétaires, un appel d'offres a été lancé auprès d'autres chauffagistes pour l'entretien de l'installation.

Actuellement, la société Powersky a remis une offre d'un montant de 1.678,21€ pour l'entretien des deux chaudières du bloc II et III.

L'assemblée générale demande au syndic de demander une offre à Albagroup et de reporter ce point

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145

**16.3) b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

Le syndic présente à titre informatif un budget de 121.427,00€.

#### **16.4) c. Fonds de roulement**

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2021 le fonds de roulement du bloc I est de 8.296,89€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds de roulement à son niveau actuel.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31-12-2021 le fonds de roulement du bloc II et III est de 26.000,00€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds de roulement à son niveau actuel.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA 1475, Dargaud - Lombard SA gestion privée Gilberte 290, Dargaud - Lombard SA gestion privée Guy 450, DW PROPERTIES 580

#### **16.5) d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)**

##### **16.6) d. fonds de réserve dégâts des eaux bloc II + III**

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31-12-2021 le fonds de réserve « dégâts des eaux » bloc II et III s'élève à 810,09€.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide d'augmenter le fonds de réserve d'un montant de 4.000,00€ via deux appels de 2.000,00€ chacun.

A la majorité de 76,55% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre :

Sheikh 145, Batrinu 155, Dargaud - Lombard SA 320

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145

##### **16.7) d. fonds de réserve "chauffage"**

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31-12-2021 le fonds de réserve « chauffage » bloc II et III s'élève à 61.317,66€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Bezgouri-Bazgour 145

#### **16.8) d. Fonds de réserve ascenseur bloc I**

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31-12-2021 le fonds de réserve « bloc I » s'élève à 14.381,71€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 290, Dargaud - Lombard SA gestion privative Immo Dieweg SA 290, DW PROPERTIES 580

#### **17) 17. Mandats - majorité absolue**

##### **17.1) a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic**

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Batrinu 155, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, DW PROPERTIES 580

##### **17.2) b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété**

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Batrinu 155, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, DW PROPERTIES 580

##### **17.3) c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500€.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :





Batrinu 155, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, DW  
PROPERTIES 580

**18) 18. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Abstention :

Batrinu 155, Bezgouri-Bazgour 145, Dargaud - Lombard SA gestion privative Guy 450, DW  
PROPERTIES 580

**IV. FIN DE LA SEANCE**

[Le président indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée ni le vote des actionnaires y participant à distance.]

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 23:35 heures.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, le Président, le secrétaire ainsi que les actionnaires qui le souhaitent l'ont signé.

\*\*\*

\_\_\_\_\_  
Président

  
\_\_\_\_\_  
Secrétaire