Centre Vincent Van Gogh ASBL
Rue Traversière 17
1210 Bruxelles
0415.797.428

Association des copropriétaires de la Résidence ACP TRAVERSIERE

BCE 0816.938.255

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 9 AVRIL 2026

Le jeudi 9 avril 2026, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « ACP TRAVERSIERE » se sont réunis en assemblée générale ordinaire en 1ère séance, à l'Hostel Van Gogh, rue Traversière 17, 1210 Bruxelles.

*****

La séance est ouverte à 12h00. 3 propriétaires sur 3 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 9.998 des 9.998èmes ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

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

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 et aux statuts de la copropriété.

*****

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée

Voir supra

2. Approbation du PV de l'AG du 16 octobre 2025

Le PV est approuvé à l'unanimité

3. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur Vincent Helleputte propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE 1 / L'assemblée élit Monsieur Vincent Helleputte comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Centre Vincent Van Gogh ASBL
Rue Traversière 17
1210 Bruxelles
0415.797.428

4. Nomination du secrétaire de séance

Le syndic, représenté par Cédric Van De Wiele, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit Cédric Van De Wiele comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2025 et du bilan au 31 décembre 2025

Plusieurs remarques sont apportées par rapport aux comptes 2025 :

- Répartition des charges énergétiques : actuellement les charges d'énergies sont réparties entre les copropriétaires sur base des quotités dans la copropriété. En effet, il n'est pas possible, sur base des compteurs existants actuellement de connaître les consommations privatives de chaque copropriétaire.
  L'inondation persistante du niveau -4 du parking peut éventuellement justifier les consommations excessives d'eau.
- Entretien des installations techniques : Après analyse approfondie des factures de la société VMA, il s'est avéré qu'une part importante de celles-ci concerne des travaux dans le parking (détection incendie, extincteurs, dévidoirs, électricité, …). Depuis le début de la copropriété, ces frais sont cependant pris en charge uniquement par le CHAB et la Maison Médicale.

L'ACP acte le principe d'une répartition des charges en fonction de la consommation de chaque copropriétaire. L'ACP demande que des recherches soient menées pour vérifier l'étanchéité de la structure et pour permettre des comptabilisations individualisées de charges. Les devis de recherches ou de séparation des consommations devront être validés par la copropriété avant de passer commande. L'assemblée acte la possibilité d'une validation par e-mail pour avancer sur ce dossier.

Les comptes 2025 ont été établis sur base des décisions antérieures de la copropriété et des règles en vigueur. L'ACP propose donc d'approuver les comptes 2025 tels qu'ils ont été établis. Une autre répartition des charges énergétiques, d'eau et d'entretien des installations techniques ne pourra être mise en place qu'après clarification des consommations et au plus tôt pour l'année 2026.

Le CHAB et la Maison médicale approuvent cette proposition.
La Commune n'approuve pas.

Vu que 5435 quotités sur 9998 approuvent, la majorité absolue est dépassée.

VOTE 3 / L'assemblée décide d'approuver les comptes de l'exercice 2025 ainsi que le bilan au 31 décembre 2025

6. Décharge au vérificateur aux comptes et au syndic pour leur activité durant l'exercice écoulé

Le CHAB et la Maison médicale approuvent cette proposition.

Centre Vincent Van Gogh ASBL
Rue Traversière 17
1210 Bruxelles
0415.797.428

La Commune n'approuve pas.

Vu que 5435 quotités sur 9998 approuvent, la majorité absolue est dépassée.

VOTE 4 / L'assemblée décide de donner décharge au vérificateur aux comptes et au syndic pour l'année 2025.

7. Contrat de maintenance des ascenseurs

VOTE 5 / L'assemblée décide de reporter la décision.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Contrat de fourniture d'énergie

Le syndic a reçu une offre de prix pour le gaz et l'électricité de la société SCHOLTENERGY.
Gaz : Px du marché + 11€ / MWh
Electricité : Px Combiné + 13€ MWh

Actuellement, notre tarif chez TOTAL est le suivant :
Gaz : Px variable ZTP DAM + 9.94 € / MWh (11,26€ avec frais transport)
Electricité jour : 1.1402 x Px Variable Belpex M + 15,33 € MWh
Electricité nuit : 0.9289 x Px Variable Belpex M + 15,33 € MWh

La grosse différence entre les deux fournisseurs est que TOTAL nous donne le prix du jour alors que SCHOLT achète à des moments opportuns afin d'obtenir le prix le plus bas d'une période déterminée. Cette technique permet de lisser le risque en période de fortes fluctuations.

L'ACP demande des estimations chiffrées sur base de nos consommations passées. On peut également demander une offre à ENGIE.

VOTE 6 / L'assemblée décide de reporter la décision à la prochaine AG, sur base de nouvelles offres de prix.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Contrat d'entretien des installations techniques

Le syndic a mené une étude pour essayer de diminuer les coûts d'entretien des installations techniques. Il ne semble pas intéressant de reprendre une partie des interventions de VMA en direct. VMA obtient en effet des tarifs plus intéressants par économie d'échelle.

Par ailleurs, il serait peut-être intéressant d'installer un adoucisseur sur l'eau froide. Le coût est estimé à 18.000 € htva.

Centre Vincent Van Gogh ASBL
Rue Traversière 17
1210 Bruxelles
0415.797.428

10. Travaux Hostel Van Gogh : liaison bâtiment 13 avec bâtiment 15-21

Le CHAB a introduit une demande de permis d'urbanisme pour un projet de réhabilitation du bâtiment 13, voisin de la copropriété. Celui-ci a été approuvé par le Collège de St-Josse, sous réserve de modifications liées au bâtiment 13.

Le CHAB voudrait à présent faire valider certains éléments formels auprès de la copropriété :

- Ouverture des murs mitoyens entre le bâtiment 15-21 (partie CHAB) et le bâtiment 13
- Création d'une voie d'évacuation entre les terrasses du 5ème étage et le bâtiment 13

Par ailleurs, cette procédure a mis à jour le fait que les conditions d'accès des copropriétaires au parc public en dehors des heures d'ouverture du parc ne sont pas formalisées. Actuellement, le CHAB et la Maison médicale ont accès au parc en dehors des heures d'ouverture mais aucune condition n'est fixée. Il serait pertinent de formaliser les choses. Cette question sera examinée à la prochaine AG sur base d'un projet de règlement d'usage.

La Maison médicale n'a pas d'opposition au projet. Ils souhaitent avoir quelques explications sur les changements d'affectation de certains espaces de l'Hostel Van Gogh.
La Commune demande une preuve que le principe de percement a été validé par le Collège de St-Josse. Le CHAB transmettra la décision du Collège relative à la demande de Permis d'Urbanisme, qui valide ces percements.

VOTE 7 / L'assemblée décide de valider le principe 1°) de percements à chaque étage entre le bâtiment 15-21 et le bâtiment 13 pour l'utilisation de l'auberge, 2°) le percement au 5ème étage d'une chambre vers la terrasse pour pouvoir créer une voie d'évacuation vers le bâtiment 13.

11. Divers

- Des manquements importants ont été constatés dans l'entretien du parking. Ceux-ci mettent en péril la sécurité de tous les usagers de l'ensemble de la copropriété.
- Un Squat est toujours occupé dans un local du parking
- Les portes coupe-feu sont toutes dysfonctionnelles (bloquées ou cassées, par de fermuture automatique...)
- Le niveau -4 du parking est toujours sous eau et des éléments structurels de l'immeuble commencent à se détériorer.

L'ACP Traversière demande à la Commune de St-Josse de régulariser ces points au plus vite afin de ne pas mettre en danger la sécurité physique l'ensemble de la copropriété.

- Aucune provision de charges n'a été payée par la Commune en 2026

L'ACP Traversière demande à la Commune de St-Josse de régulariser ce point au plus vite afin de ne pas mettre en danger la sécurité financière de l'ensemble de la copropriété.

Centre Vincent Van Gogh ASBL
Rue Traversière 17
1210 Bruxelles
0415.797.428

- Le syndic a reçu 20.200 € de factures de Total Energies relatives aux consommations électriques d'avril à septembre 2023. Ces factures non reçues à l'époque seront imputées dans les comptes de 2026
- La copropriété souhaiterait étudier la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble.

12. Elections statutaires du Vérificateur aux comptes et du Syndic

a) Attribution du mandat de vérificateur aux comptes

La loi du 18 Juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un vérificateur aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

VOTE 8 / L'assemblée vote l'attribution du mandat de vérificateur aux comptes à la Maison Médicale qui remettra un rapport lors de la prochaine assemblée de Mars 2027 sur les comptes 2026.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution du mandat de Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat du Centre Vincent Van Gogh asbl jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de l'ASBL Centre Vincent Van Gogh comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire de 2027.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

.

*****

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 14 heures 00.

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires