

ACP ARC EN CIEL I

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire



Le 3 avril 2025 à 18:30

- AVENUE DE LA BASILIQUE 14 à 1082 BERCHEM STE AGATHE

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

Copropriétaires présents	28	18,30%	2164 Quotités
Copropriétaires représentés	50	32,68%	3926 Quotités
Copropriétaires absents	75	49,02%	3910 Quotités
Totaux:	153	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	78	50,98%	
AG valide en quotités	6090	60,90%	

Le 03/04/2025 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP ARC EN CIEL I à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

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

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseur

Délibération:

2.1. Se présente comme Présidente : [REDACTED] (Majorité)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5995)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (95)

Se sont abstenus: [REDACTED]



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

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

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.7 % (6009)
- Non: 1.3 % (81)
- Abstention (0)

Ont voté non:

[REDACTED]

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024 (Majorité: +50%)

Pour votre parfaite information, le rapport du commissaire aux comptes, [REDACTED] est disponible via le lien indiqué sur la page de garde de la présente convocation.

Délibération:

M. Cochet présente les comptes de l'ACP ARC EN CIEL 1 aux copropriétaires.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6090)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Présentation et Approbation du budget pour l'année 2025 : Charges courantes : 295.000 €/an + Fonds de réserve : 80.000€/an (Majorité: +50%)

Vous trouverez en annexe le budget prévisionnel couvrant les dépenses courantes ainsi que le montant proposé pour l'alimentation du fonds de réserve pour l'année 2025. Cette information est donnée à titre indicatif, car au sein d'Arc En Ciel I, les décomptes sont établis trimestriellement. Toutefois, conformément à l'article 3.89 §5, 16°, ce budget doit être présenté et soumis au vote lors de l'Assemblée Générale Annuelle.

À VOTER : Alimentation du fonds de réserve – 80.000 €

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.3 % (5488)
- Non: 1.7 % (95)
- Abstention (507)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

[REDACTED]

5. Décharges annuelles :

Délibération:

5.1. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (

Pour information, les membres du conseil de copropriété sont : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5583)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (507)

Se sont abstenus:



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 98.7 % (6009)

• Non: 1.3 % (81)

• Abstention (0)

Ont voté non:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 98.7 % (6009)

• Non: 1.3 % (81)

• Abstention (0)

Ont voté non:

6. Election d'un Commissaire aux Comptes :

Délibération:

6.1. Se présente [REDACTED] - Budget 2025 : 2.000,00 € TVAC (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 96.3 % (5867)

• Non: 3.7 % (223)

• Abstention (0)

Ont voté non:

7. Election des membres du Conseil de Copropriété :

Conformément aux statuts et à l'article 21 de la loi sur la copropriété, l'Assemblée Générale doit désigner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les membres du Conseil de Copropriété. Le mandat est valable jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable. Les candidats peuvent se présenter lors de l'Assemblée Générale.

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 87.4 % (5165)

• Non: 12.6 % (744)

• Abstention (181)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

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



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 97.7 % (5948)

• Non: 2.3 % (142)

• Abstention (0)

Ont voté non:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 97.1 % (5335)

• Non: 2.9 % (162)

• Abstention (593)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (5497)

• Non: 0 % (0)

• Abstention (593)

Se sont abstenus:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 89.3 % (5205)

• Non: 10.7 % (623)

• Abstention (262)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

7.6. Se présente :

Délibération:

8. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndicat
(Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (6090)

• Non: 0 % (0)



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

- Abstention (0)

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

Délibération:

précise qu'il faut vérifier la ferme portes des portes de service dans les 3 colonnes un check par la société sera effectué.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5046)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1044)

Se sont abstenus:

10. Approbation des travaux d'isolation de la toiture (Majorité: 2/3)

L'isolation de la toiture est un investissement clé pour réduire les pertes d'énergie, améliorer le PEB et augmenter la valeur du bâtiment. Face aux normes énergétiques de plus en plus strictes, anticiper ces obligations permet d'optimiser la performance de l'immeuble tout en garantissant étanchéité et durabilité.

De plus, la Région de Bruxelles-Capitale soutient ces travaux via le programme RENOLUTION, avec des primes allant jusqu'à 75 €/m² selon les revenus et les matériaux utilisés.*

**Les primes RENOLUTION sont actuellement suspendues en Belgique en raison de l'absence d'un gouvernement régional pleinement formé, empêchant toute décision budgétaire pour leur réactivation.*

Délibération:

La copropriété demande au syndic en collaboration avec les membres du CDC de mandater un architecte en complément pour suivre et vérifier les travaux effectués par la société qui sera sélectionné.

La résolution est approuvée.

- Oui: 80.6 % (4790)
- Non: 19.4 % (1150)
- Abstention (150)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

10.1. Devis : 360.765,74 € TVAC (Majorité: +50%)

Détail des postes de travaux :

1. Rénovation et étanchéité de la toiture – 149.885,00 € HTVA
 - Dépose des éléments existants (solins, avaloirs, etc.).
 - Pose d'un nouveau revêtement d'étanchéité en roofing
 - Finitions et soudures pour assurer une parfaite imperméabilité
2. Isolation thermique de la toiture (900 m²) – 81.292,00 € HTVA
 - Fourniture et pose d'une isolation en polyuréthane 120 mm
 - Application d'une protection pour améliorer la durabilité et l'étanchéité
3. Déplacement et remise en place du gravier de lestage – 10.000,00 € HTVA
4. Remplacement des couvre-murs métalliques – 9.920,00 € HTVA
5. Arrachement et remplacement de l'étanchéité existante (s)
 - Option à prévoir en cas de dégradation du support.



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

6. Mise en place des dispositifs de sécurité et logistique – 482,00 € HTVA

- Pose des sécurités en toiture et conteneur pour les déchets.

7. Installation d'un échafaudage et d'une plateforme élévatrice pour l'accès aux travaux – 18.355,00 € HTVA

- Location et installation d'un monte-matériaux ALIMAK TPM 1300 (capacité : 1300 kg ou 5 personnes).
- Hauteur de 70 mètres avec 9 points d'ancrage.

Montant total des travaux :

323.029,00 € HTVA

T.V.A. 6 % : 19.381,74 €

Total TVAC : 342.410,74 €

Échafaudage & monte-matériaux : 18.355,00 € HTVA (exonéré de TVA 6%)

Montant global à approuver : 360.765,74 € TVAC

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (5996)
- Abstention (94)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

10.2. Devis : 265.016,90 € TVAC (Majorité: +50%)

Détail des postes de travaux :

1. Mise en place du chantier – 21.280,00 € HTVA

- Installation d'un ascenseur de chantier MBC1000 en p
- Sécurisation de la zone avec barrières et protections.
- Accès et alimentation en eau et électricité fournis par

2. Travaux sur la plate-forme principale (725 m²) – 116.295,00 € HTVA

- Dépose du gravier existant et nettoyage des surfaces.
- Remplacement des écoulements en plomb et raccords
- Pose d'une nouvelle étanchéité Duo High Tech 4 GN
- Finitions en zinc titane ancré dans la maçonnerie et fix



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

3. Travaux sur les plate-formes latérales (122 m²) – 17.150,00 € HTVA

- Remplacement de l'étanchéité et des évacuations.
- Finitions en zinc titane et repose des coupoles.

4. Isolation thermique (plate-formes principales et latérales) : 100.015,00 € HTVA

- Pose d'une isolation en polyuréthane Iko Enertherm 120 mm (R 5,45).
- Récupération de l'étanchéité existante comme pare-vapeur.
- Sous-couche autocollante pour améliorer l'efficacité énergétique.

Montant total des travaux :

250.015,94 € HTVA

T.V.A. 6 % : 15.000,96 €

Total TVAC : 265.016,90 €

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (5919)
- Abstention (171)

Ont voté non:

[Redacted list of names who voted 'non']

Se sont abstenus:

[Redacted list of names who abstained]

10.3. Devis : 224.980,98 € TVAC (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.9 % (5104)
- Non: 14.1 % (836)
- Abstention (150)

Se sont abstenus:

[Redacted list of names who abstained]

11. Approbation du placement d'un panneau d'entrée côté I

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

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



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

(Majorité: 2/3)

Il est proposé d'installer un panneau d'entrée de l'immeuble, indiquant le numéro de l'immeuble, situé Boulevard Edmond Machtens 151-157, à l'entrée côté Bougainvillier.

★ **Budget à voter : 600 € TVAC** - Ceci est une estimation sur base du prix du panneau avec le cout d'une main d'œuvre et son placement. (comprenant le panneau, les piquets, le matériel de fixation et la main-d'œuvre).

★ **Mandat au syndic**, en collaboration avec le **Conseil de Copropriété**, pour la gestion de l'installation et la sélection du prestataire.

★ **Mode de financement : Prélèvement sur le Fonds de Réserve.**

Délibération:

demande qu'on vérifie les panneaux dns les allées garages.

La résolution est approuvée.

• **Oui: 74.1 % (3691)**

• **Non: 25.9 % (1291)**

• **Abstention (1108)**

Ont voté non:

Se sont abstenus:

12. Approbation de l'installation d'un système de sécurisation des entrées côté condor : 13.966,45 € TVAC (Majorité: 2/3)

Il est proposé d'installer un système de sécurisation des entrées 155 et 157 (côté Condor), visant à renforcer la protection et le contrôle des accès à l'immeuble.

Travaux proposés par [redacted] – 5.466,45 € TVAC

- Installation de verrous électromagnétiques (résistance 500 kg) pour renforcer la fermeture des portes.
- Mise en place de lecteurs de badges sans contact (détection jusqu'à 5 cm) pour un accès contrôlé.
- Pose de boutons de sortie sécurisés, incluant un dispositif d'urgence sonore.
- Installation d'une batterie de secours et du câblage nécessaire.

Installation d'un poste extérieur de parlophonie par [redacted] – 8.500 € TVAC - (Offre à recevoir)

- Ce système permettra une communication et un contrôle à distance des accès.

Montant total des travaux : 13.966,45 € TVAC

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 82.2 % (4928)**

• **Non: 17.8 % (1067)**

• **Abstention (95)**

Ont voté non:

Se sont abstenus:

13. Approbation de l'installation d'un contrôle d'accès aux ascenseurs du sous-sol – Budget 5.343,16 € TVAC (Majorité: 2/3)

Il est proposé d'effectuer l'installation d'un **système de contrôle d'accès pour les ascenseurs menant au sous-sol**. Cette mesure vise à **renforcer la sécurité** en limitant l'accès aux caves **uniquement aux résidents disposant d'un badge**.

Avantages du projet :

- **Sécurisation des accès** : Seuls les copropriétaires et résidents autorisés pourront appeler l'ascenseur.
- **Réduction des intrusions** : Limite l'accès aux personnes non habilitées, réduisant ainsi les risques de vol ou d'actes de vandalisme.
- **Simplicité d'utilisation** : Le système fonctionnera avec les **badges déjà en circulation**, évitant ainsi des coûts supplémentaires pour de nouveaux équipements.

ATTENTION : Uniquement concernant les Ascenseurs du -1 au niveau des caves !

Détail des offres reçues :

- [REDACTED] – 1.904,03 € TVAC - Devis en cours d'actualisation
 - Installation et raccordement des **lecteurs de badges** aux ascenseurs.
 - Assistance pour le passage des câbles (travaux à réaliser par la copropriété).
 - Test et mise en service du système.
- [REDACTED] – Budget 4.000,00 € TVAC - Devis à recevoir
 - Installation de lecteurs de badges compatibles.
 - Intégration avec le système de contrôle d'accès existant.

Montant total des travaux : 5.343,16 € TVAC (soit 0,59 €/quotité et 44,73 € par appartement.).

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.9 % (5147)**
- **Non: 14.1 % (848)**
- **Abstention (95)**

Ont voté non:

Se sont abstenus:

14. Approbation de l'installation de 3 caméras de surveillance [REDACTED] (1 à l'entrée du garage et 2 dans les halls 155 & 157) (Majorité: 2/3)

Afin de renforcer la **sécurité des accès et des parties communes**, l'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur deux projets distincts d'installation de caméras de surveillance, réalisés par [REDACTED]

Délibération:

L'AG demande au syndic de demander au syndic d'AEC 2 de demander [REDACTED]

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.9 % (5147)**
- **Non: 14.1 % (848)**
- **Abstention (95)**

Ont voté non:

14.1. Approbation de l'installation d'une camera a l'entr



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

HTVA (Majorité: +50%)

L'installation d'une caméra à l'entrée du garage permettra de contrôler et sécuriser les accès des véhicules, en assurant une surveillance continue afin de réduire les risques d'intrusion et de dégradation.

Le montant s'explique par la distance importante entre la centrale et l'entrée du garage, nécessitant un câblage adapté ainsi qu'une main-d'œuvre conséquente pour son installation.

- ✦ Mandat au syndic
- ✦ Budget : 2.500 € HTVA (Devis à recevoir)
- ✦ Mode de financement : Prélèvement sur le Fonds de Réserve

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 82.7 % (4960)
- Non: 17.3 % (1035)
- Abstention (95)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

14.2. Approbation de l'installation de deux caméras dans les halls 155 & 157 – Budget : 3.500 € HTVA (Majorité: +50%)

Deux caméras seront installées dans les halls, positionnées en vis-à-vis avec les caméras existantes afin de prévenir tout risque de vandalisme et d'assurer une surveillance optimale des entrées.

- ✦ Mandat au syndic
- ✦ Budget estimé : 3.500 € HTVA (Devis à recevoir)
- ✦ Mode de financement : Prélèvement sur le Fonds de Réserve

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.9 % (5147)
- Non: 14.1 % (848)
- Abstention (95)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

15. Approbation des travaux de peinture des caves et couloirs

Le point porte sur la rénovation de la peinture des murs et plafonds dans

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 67.4 % (4039)
- Non: 32.6 % (1956)
- Abstention (95)

Ont voté non:



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

15.1. Devis : 21.965,32 € TVAC

Travaux inclus :

- Réparation des fissures, ponçage et dépoussiérage des surfaces.
- Application de **2 couches de peinture acrylique Trimetal** (Magnatex pour les murs et Magnacryl Plafond pour les plafonds).
- Finitions avec **joints acryliques** pour un rendu propre et durable.
- Protection des sols et du mobilier.

Délibération:

Ce point n'est pas voté car un autre devis est déjà voté. *Cela a été décidé à l'unanimité par les copropriétaires.*

15.2. Devis : 30.928,74 € TVAC

Travaux inclus :

- Réparation des fissures, ponçage et mise en peinture des murs et plafonds des caves et couloirs.
- Utilisation de **Mathys Fassicryl Mat**, peinture haut de gamme reconnue pour sa durabilité.
- Protection complète des zones sensibles et démontage des luminaires pour une finition optimale.

★ Délai estimé : 7 à 15 jours selon zone

Délibération:

Ce point n'est pas voté car un autre devis est déjà voté. *Cela a été décidé à l'unanimité par les copropriétaires.*

15.3. Devis : 16.737,40 € TVAC (Majorité: +50%)

Travaux inclus :

- Application de **2 couches de peinture Sigma Mat Blanc** sur les murs et couloirs des caves.
- Protection des sols et des portes.
- Offre plus économique avec une prestation plus simple.

★ Délai estimé : 20 jours

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 31.3 % (1535)
- Non: 68.7 % (3370)
- Abstention (1185)

Ont voté non:

Se sont abstenus:



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157
1080 Bruxelles
BCE 0850-227-665

15.4. Devis [REDACTED] : 20.034 € TVAC (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 70.4 % (3948)
- Non: 29.6 % (1660)
- Abstention (482)

Se sont abstenus:

Se sont abstenus:

16. Approbation pour le Remplacement des Boîtes aux Lettres (Majorité: 2/3)

À la demande de copropriétaires, ce point est remis au vote.

L'immeuble dispose actuellement de 4 modules de boîtes aux lettres, soit un total de 140 boîtes.

Réglementation applicable :

- Chaque boîte doit avoir une ouverture minimale de 23 cm x 3 cm.
- Le bord inférieur de l'ouverture doit être situé à au moins 70 cm du sol, et le bord supérieur ne peut dépasser 170 cm.

Points soumis au vote :

- Présentation de deux offres, avec un budget (les devis seront communiqués en AG si disponibles).
- Mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour la gestion et l'exécution des travaux.
- Financement des travaux via le Fonds de Réserve.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 76.6 % (4594)
- Non: 23.4 % (1401)
- Abstention (95)

Se sont abstenus:

16.1. Devis [REDACTED] : 29.982,90 € TVAC (Majorité: +50%)

★ **Description des travaux :**

- Fourniture et installation de 140 boîtes aux lettres.
- **Caractéristiques techniques :**
 - Façades en mélaminé gris clair.
 - Structure en acier électrozingué pour assurer une bonne
 - Fixation sur la structure existante avec vis et tire-fonds.
 - Porte-étiquette intégré et système de fermeture sécurisé

★ **Délais et conditions :**

- Délai de livraison estimé : ± 8 semaines.
- Délai de placement : ± 2 semaines après livraison.

Délibération:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

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



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157
1080 Bruxelles
BCE 0850-227-665

Garantie 20 ans sur les pièces.

La résolution est approuvée.

- Oui: 64 % (3785)
- Non: 36 % (2129)
- Abstention (176)

Se sont abstenus:

16.2. Devis : Budget 22.226,08 € TVAC

★ Description des travaux :

- Fourniture et installation de 4 ensembles de boîtes aux lettres en applique.
- Caractéristiques techniques :
 - Boîtes en acier électro-zingué, ouverture latérale avec volet en aluminium massif.
 - Goulotte anti-vol et porte-étiquette intégré.
 - Couleur RAL 9007 fine texture, possibilité de personnalisation.

★ Installation et placement :

- Démontage des modules existants et évacuation des déchets.
- Fixation sur la structure existante avec vis et tire-fonds.
- Déplacement d'une équipe de techniciens pour la mise en place.

★ Délais et conditions :

- Délai de livraison estimé : ± 8 semaines.
- Délai de placement : ± 2 semaines après livraison.

Délibération:

Le point n'a pas été voté et cela par décision à l'unanimité car le choix du devis établi est

17 Ajout ROI : RC familiale et locative "obligatoire" (Majorité: +50%)

Dans le cadre de la gestion des sinistres et pour garantir une bonne protection des parties communes et privatives, il est établi que :

- Les copropriétaires occupants doivent impérativement souscrire une assurance RC familiale afin de couvrir tout sinistre ayant une origine privative.
- Les copropriétaires bailleurs sont invités à vérifier chaque année que leurs locataires disposent d'une assurance RC locative couvrant les dégâts locatifs ainsi qu'une assurance RC familiale.
- Pour les Travaux de rénovation, tout copropriétaire projetant des travaux dans son bien doit informer le syndicat avant leur début, afin de respecter les procédures et garantir une

Responsabilité en cas de manquement

Le non-respect des obligations énoncées peut engager la responsabilité ou de dommage.

Dans une telle situation, les éventuels frais et conséquences seront

Afin d'éviter tout malentendu ou complication, il est vivement conseillé dispositions, qui visent à protéger les intérêts de tous et à maintenir un

Délibération:

La RC n'est pas obligatoire mais vivement conseillé.

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.7 % (5066)



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

• Non: 3.3 % (174)

• Abstention (850)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

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

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

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

Intérêts de retard

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

Indemnités de retard

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

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

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

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

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

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à la majorité requise que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.000,00 € soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 98.7 % (5916)

• Non: 1.3 % (79)

• Abstention (95)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

19. INFO : Rôle et responsabilités du conseil de copropriété

✦ Rôle et mission du Conseil de Copropriété :



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

En vertu de l'article 21 des statuts de l'ACP Arc-en-Ciel I, un Conseil de Copropriété est constitué pour veiller à la **bonne** exécution des missions du syndic, sans toutefois disposer d'un pouvoir décisionnel propre.

Ses principales responsabilités sont :

- **Surveillance de la gestion du syndic** et contrôle des prestations réalisées.
- **Examen des comptes de la copropriété** et présentation d'un rapport à l'Assemblée Générale.
- **Assistance au syndic** dans la mise en œuvre des décisions de l'Assemblée Générale.
- **Vérification de l'optimisation des dépenses** afin d'assurer une gestion économique de l'immeuble.
- **Consultation des documents et pièces comptables** de la copropriété, en accord avec le syndic.

★ **Fonctionnement et nomination :**

- Le Conseil de Copropriété est désignés par l'Assemblée Générale à la majorité absolue.
- Son mandat est **renouvelable annuellement** lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.
- Un syndic **ne peut pas être membre du Conseil**, mais il peut **assister aux réunions avec voix consultative**.

★ **Précisions pratiques pour les copropriétaires :**

- Chaque **copropriétaire peut signaler directement une panne (portes, ascenseurs, etc.)** aux prestataires concernés, sans devoir systématiquement passer par le syndic ou les membres du conseil.

Délibération:

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ²²23h37.

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 03/04/2025

LE SYNDIC

JEAN-PASCAL COCHET

CADILLAC SA - FISKOBEL



ACP ARC EN CIEL I

d Edmond Machtens 155-157
1080 Bruxelles
BCE 0850-227-665