



ACP Château (Steen0 27-29)  
Rue Emile Steeno 27-29  
1160 BRUXELLES  
0850.170.158

Chère Madame, Cher Monsieur,

**Concerne :** Vente du lot '27-4G, 00-P27' de ~~BIENRE SUCCESION~~

Nous accusons réception de votre courrier du 10-10-2024 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

**1. Art. 3.94 §1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (27-4G, 00-P27)**

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
27-4G	Fonds de roulement	19-11-2024	49.913,87 €	10060	116	575,55 €
27-4G	Total lot	19-11-2024				575,55 €
	Total copropriétaire	19-11-2024				575,55 €
	Fonds de roulement	19-11-2024	49.913,87 €			49.913,87 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
27-4G	Fonds de réserve général	19-11-2024	440.747,35 €	10060	116	5.082,18 €
27-4G	Fonds de réserve loyers Astrid	19-11-2024	127.689,99 €	10060	116	1.472,37 €
27-4G	Fonds de réserve - Prime isolation toiture	19-11-2024	5.450,00 €	10060	116	62,84 €
27-4G	Total lot	19-11-2024				6.617,39 €
	Total copropriétaire	19-11-2024				6.617,39 €

En date du jour, le montant des appels provisionnels sont de : 923,72 € tous les 3 mois.

**2. Art. 3.94 §1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour**  
5.669,25 €

**3. Art. 3.94 §1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve**  
203,38 €.

**4. Art. 3.94 §1, 4° / Procédure judiciaire en cours**  
Procédures de recouvrement de créances.

**5. Art. 3.94 §1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge**

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'Assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Château (Steenno 27-29)  
Rue Emile Steeno 27-29  
1160 BRUXELLES  
0850.170.158

**6. Art. 3.94 §1, 6° / Bilan**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale de l'association des copropriétaires.

**7. Art. 3.94 §2, 1° / Dépenses d'entretien de réparation et réfection**

Voir décisions du dernier procès-verbal.

**8. Art. 3.94 §2, 2° / Appel de fonds**

Voir décisions du dernier procès-verbal.

**9. Art. 3.94 §2,3° / Frais liés à l'acquisition de partie communes**

Aucun.

**10. Art. 3.94 §2,4° / Dettes dues**

Néant.

**Informations complémentaires :**

- A. Période de la prochaine Assemblée : 16-02-2025-28-02-2025
- B. Date de la dernière Assemblée :
- C. Contenance citerne : NA
- D. Périodicité des provisions : Trimestrielle
- E. Budget annuel des provisions du lot : 3.459,24 €
- F. Provisions périodiques du/des lot(s) : 0,00 €

Le fonds de roulement, soit 575,55 € (si entièrement provisionné) sera défalqué du décompte de fin d'exercice incluant d'éventuels décomptes de chauffage et/ou de consommation d'eau et diminué des provisions payées, et sera demandé à l'acheteur.

Les frais de dossier s'élèvent à 213,72 € et seront facturés au cédant dans son décompte. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 € conformément à l'art. 3.94 §2.

Auriez-vous l'obligeance de retenir le montant échu à ce jour de **5.882,97 € en faveur de la copropriété** sur le produit de la vente et de le virer à l'ordre du compte de l'ACP Château (Steenno 27-29) portant le n° **BE11 0013 3009 7948**.

**Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) (l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc.). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la**

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Château (Steenno 27-29)  
Rue Emile Steeno 27-29  
1160 BRUXELLES  
0850.170.158

stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privés.

Nonobstant cette restriction, si (l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à :

- veiller à remplacer toutes les vannes d'arrivée d'eau froide, eau chaude et chauffage ;
- veiller à remplacer les canalisations encastrées ;
- vérifier l'état des radiateurs ;
- prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, d'eau et des calorimètres.

Nous vous prions de croire, chère Madame, cher Monsieur, en l'assurance de notre parfaite considération.

Le service comptabilité,

bv Regimo srl



ACP Château (Steen 27-29)  
Rue Emile Steeno 27-29  
1160 BRUXELLES  
0850.170.158

DIAGRE SUCCESSION  
C/o Mme HORN Hélène  
Place du Beau Site 7  
1330 RIXENSART

**Objet : Vente du lot '27-4G, 00-P27' de ~~DIAGRE SUCCESSION~~**

Cher(s) copropriétaire(s),

Vous vendez votre bien, à cette occasion nous tenons à vous rappeler certains points à ne pas oublier :

- Veuillez prendre connaissance du courrier expédié au Notaire (copie sans ses annexes)
- S'il y a lieu : établir ou faire établir un relevé contradictoire de vos différents compteurs privés : d'eau, d'électricité,... Prenez contact avec les sociétés concernées.
- Pour les compteurs de passage d'eau, d'électricité ou les calorimètres, prenez contact avec l'organisme releveur (s'il y a lieu) ou n'hésitez pas à joindre nos services ; nous vous donnerons le code immeuble et les démarches à effectuer. **Il vous appartient d'exécuter ou de faire exécuter ces démarches.**
- Transmettez-nous les informations en votre possession ainsi que votre nouvelle adresse s'il y a lieu.
- Lors de la prochaine clôture, un décompte sera établi sur base de la date de passation de l'acte de vente, votre fonds de roulement et/ou vos provisions seront déduit(s) de ce décompte et vous seront remboursé(s) sur le compte bancaire que vous nous indiquerez.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions de croire, Cher(s) copropriétaire(s), en l'assurance de notre parfaite considération.

Le service comptabilité,

bv Regimo srl



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
«LE CHÂTEAU»  
27-29 RUE E. STEENO - 1160 BRUXELLES  
BCE 0850.170.158**

L'an deux-mille-vingt-trois, le 13 mars, les copropriétaires de l'ACP « Le Château » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, à la salle de l'école Lutgardis située à la rue Emile Steeno 4, 1160 Auderghem

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 24-02-2023

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

**Ordre du Jour**

**1. Validité de l'Assemblée Générale**

Les 52 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 87, représentant 6 482 quotités sur les 10.060 que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à 18h30. Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Bentatou Mohamed assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87-3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

**OP SYNDIC**

Brussels Office: Rue Vilain XIII-staat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

## 2. Nomination du président de séance (CC. Art 3.87§5)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La séance est présidée par Monsieur **KONSTANTINOU** suite au vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 3. Désignation du scrutateur

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateur(s) de séance.

Madame **COULVAZ** est désignée scrutatrice

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 4. Rapport du conseil de copropriété

Rapport présenté par Monsieur **KONSTANTINOU**

**OP SYNDIC**

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



## 5. Approbation des comptes

### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2019 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2019 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

*L'Assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour cet exercice*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 2. Exercice clôturé au 30/09/2020

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2020 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2020 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

*L'Assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour cet exercice*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

**3. Exercice clôturé au 30/09/2021**

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2021 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2021 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

*L'Assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour cet exercice*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**4. Exercice clôturé au 30/09/2022**

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2022 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2022 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

*L'Assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour cet exercice*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC





AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

## 6. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété

### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2019*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 2. Exercice clôturé au 30/09/2020

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2020*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 3. Exercice clôturé au 30/09/2021

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2021*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



#### 4. Exercice clôturé au 30/09/2022

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2022*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

#### 7. Décharge au commissaire aux comptes

##### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2019*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

##### 2. Exercice clôturé au 30/09/2020

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2020*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



### 3. Exercice clôturé au 30/09/2021

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2021*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 4. Exercice clôturé au 30/09/2022

*L'assemblée générale décide après discussion de donner décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2020*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 8. Décharge au Syndic

### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*L'assemblée générale décide après discussion de ne pas donner décharge au syndic pour l'exercice 2019*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

**2. Exercice clôturé au 30/09/2020**

*L'assemblée générale décide après discussion de ne pas donner décharge au syndic pour l'exercice 2020*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**3. Exercice clôturé au 30/09/2021**

*L'assemblée générale décide après discussion de ne pas donner décharge au syndic pour l'exercice 2021*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**4. Exercice clôturé au 30/09/2022**

*L'assemblée générale décide après discussion de ne pas donner décharge au syndic pour l'exercice 2022*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**OP SYNDIC**

Brussels Office: Rue Vilain XIII-street, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



### 9. Nomination du Conseil de Copropriété

*Élection des membres, un vote distinct organisé pour chaque candidat(e) se présentant.*

*Présentation des candidat(e)s*

1. ~~Monsieur~~ **MADAME ORRINE** (29)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

2. ~~Monsieur~~ **MADAME KONSTANTINOU** (27)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

3. ~~Madame~~ **MADAME SOUDAN** (29)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



#### 10. Nomination du commissaire aux comptes

*Nomination d'un commissaire aux comptes, d'un collège de commissaire aux comptes ou d'un commissaire externe pour l'exercice 2023*

*Monsieur DRUMETS est nommé commissaire aux comptes pour l'exercice 2023*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

#### 11. Entretien chauffage – Choix du fournisseur

*L'assemblée décide de changer de fournisseur et mandate le conseil de copropriété du choix du fournisseur et la signature du contrat.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**OP SYNDIC**

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



## 12. Entretien espaces verts – Choix du fournisseur

*L'assemblée décide de changer de fournisseur et de faire appel à la société STEVE CATTEEUW*

*L'AG mandate le syndic de signer le contrat*

*L'Assemblée procède à un vote à main levée*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 13. Contrat de maintenance pour l'adoucisseur d'eau – Offre d'Eurodynamics

*L'assemblée décide de faire appel à la société EURODYNAMICS pour l'entretien de l'adoucisseur.*

*L'AG mandate le syndic de signer le contrat*

*L'Assemblée procède à un vote à main levée*

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



**14. Contrats d'entretien et de fournitures régulières – Validation des fournisseurs actuels**

Poste	Fournisseur
Assurance Incendie	Allianz
Assurance protection juridique	
Assurance RC (CC-Commissaire aux comptes)	
Accident travail	AG Insurance
Contrôle Ascenseurs	AIB Vinçotte
Entretien Ascenseurs	Kone
Téléphone ascenseur	Proximus
Entretien Chauffage	Somaclim
Relevé eau & Chauffage	Ista
Gaz	Total énergie
Electricité	Engie
Entretien extincteurs	Business Fire
Curage égouts	Kanalis
Entretien Parlaphonie	Van Gheluwe
Remplacement concierge	PH Clean
Location contenaires	Bruxelles Propreté
Entretien porte de garage	All Access
Espaces verts	
Plombier	

*L'assemblée décide de reconduire les contrats d'entretien et de fournitures à l'exception de la société SOMACLIM.*

*L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour le choix des fournisseurs suivant :*

- *L'assurance protection juridique*
- *Assurance RC pour le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes*
- *Contrat d'entretien plomberie.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167





### 15. Budget Prévisionnel

*L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget prévisionnel de 300 000,00€ pour l'exercice 2023*

*L'assemblée générale après débat décide d'approuver le budget prévisionnel de 300 000€ pour l'exercice 2023.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 16. Travaux dans le local chaufferie : Mise en conformité aux normes imposées par l'IBGE

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux dans le local chauffage selon les normes imposées par Bruxelles Environnement.*

*L'AG mandate le conseil de copropriété pour le choix des fournisseurs pour faire les travaux nécessaires pour la mise aux normes du local chaufferie.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 358	100%
NON		
TOTAL	6 358	100%

Abstention : ~~0~~

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

**17. Travaux : Remplacement des boilers d'eau chaude sanitaire – Commande de travaux**

*L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le remplacement éventuel des boilers.*

*Ces travaux éventuels seront financés par le fond de réserve.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**18. Création d'un groupe de travail Chauffage : Election du coordinateur et appel à participation**

*L'assemblée décide de la création d'un groupe de travail concernant le chauffage.*

*Monsieur [REDACTED]; Monsieur [REDACTED]; Madame DA SILVA constitue le groupe de travail*

*Le groupe de travail vient en support du syndic et du chauffagiste.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



## 19. Infrastructure de recharges dans le garage

1. Point de la situation – Information
2. Création d'un groupe de travail Infrastructure de recharges - Election du coordinateur et appel à participation.

L'assemblée décide de la création d'un groupe de travail infrastructure de recharges

Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED] ; Monsieur [REDACTED] constitue ce groupe de travail.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5 810	89.63%
NON	672	10.37%
TOTAL	6 482	100%

Contre : ~~de WIL DE Agnes (153) ; GILBERTOUBIN (124) ; BOURLARD-EL BAUTZOTI (124) ;~~  
~~DAVID Gabriel (159) ; MEIZI Frederic (119)~~

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 20. Travaux : Etanchéité de l'esplanade arrière (toit des garages) – Commande de travaux

L'assemblée décide après discussion de valider les travaux pour refaire l'étanchéité de l'esplanade arrière. La société retenue est la société ATAB N.V.

Ces travaux devront être supervisé par un architecte qui fera le suivi des travaux.

L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'architecte.

Les travaux seront financés par le fond de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## OP SYNDIC



**21. Travaux : Rejointoyage et hydrofugation du mur pignon de droite (pignon colonne H) et retour sur 4m – Commande de travaux**

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux de rejointoyage et hydrofugation du mur pignon de droite (colonne H). La société Vimar a été retenue par l'AG pour effectuer ces travaux pour un montant de 38 373€ TVAC. Avec l'option traitement des ancrages des garde-corps pour un montant de 2 240€ htva*

*Ces travaux seront financés par le fond de réserve.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**22. Travaux : Remplacement de l'éclairage des paliers par des ampoules LED**

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux pour le remplacement des éclairages actuels par des éclairages LED aux différents paliers*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

**OP SYNDIC**



### 23. Travaux : Remplacement de l'éclairage des garages par des tubes LED

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux pour le remplacement des éclairages actuels par des éclairages LED dans les garages*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 432	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 24. Electricité des communs - Election d'un point de contact

*L'assemblée décide de l'élection d'un point de contact pour le poste de l'électricité commun*

*Monsieur [REDACTED] est désigné comme point de contact.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 358	100%
NON		
TOTAL	6 358	100%

Abstention : [REDACTED] (12%)

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 25. Primes – Information

1. Forfait de base pour le gaz
2. Promaz – Dépollution du sol suite à l'enlèvement des anciennes citernes à mazout

OP SYNDIC



## 26. Panneaux photovoltaïques et partage d'énergie

1. Présentation des possibilités – Information
2. Création d'un groupe de travail Panneaux photovoltaïques et partage d'énergie. Election du coordinateur et appel à participation

L'assemblée décide de la création d'un groupe de travail pour les panneaux photovoltaïques et partage d'énergie. L'AG élit Monsieur [REDACTED] comme coordinateur du groupe de travail. Madame [REDACTED]; Monsieur [REDACTED]; Madame [REDACTED] assisteront Monsieur [REDACTED].

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 27. Panneaux photovoltaïques – Commande de travaux

1. Commande architecte pour demande de permis d'urbanisme (esplanade arrière). Mandat au CC (en concertation avec le groupe de travail) pour la sélection d'un fournisseur. Budget approximatif : 2.500 €

L'assemblée décide après discussion de ne pas donner mandat au conseil de copropriété pour la sélection d'un architecte pour un budget approximatif de 2 500,00€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

2. **Commande installation de panneaux sur le toit (au-dessus du 10e étage et sur la plateforme au-dessus du 9H).  
Mandat au CC (en concertation avec le groupe de travail) pour la sélection d'un fournisseur - Budget approximatif : 30.000 €**

*L'assemblée décide après discussion de faire les travaux et de donner mandat au conseil de copropriété pour la sélection d'un fournisseur pour l'installation de panneaux sur le toit pour un budget approximatif de 30 000,00€*

*Les travaux seront financés par le fond de réserve.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 141	94.74%
NON	341	5.26%
TOTAL	6 482	100%

Contre : SCHMIDT (20), JOANEI Teodoro (110), FREDERICK (45), POPPE M. (100)

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

3. **Commande installation de panneaux sur l'esplanade arrière.  
Mandat au CC (en concertation avec le groupe de travail) pour la sélection d'un fournisseur - Budget approximatif : 130.000 €**

*L'assemblée décide après discussion de ne pas donner mandat au conseil de copropriété pour la sélection d'un fournisseur pour l'installation de panneaux sur l'esplanade arrière pour un budget approximatif de 130 000,00€. Ces travaux sont reportés*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



## 28. Fixation du fonds de réserve

Pour l'exercice 2023 (01/10/2022 au 30/09/2023), l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserves actuels à 66 000€ par an à concurrence de 16 500€ par trimestre.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 29. Mandat du Syndic

L'assemblée décide de ne pas renouveler le mandat du Syndic «Office des propriétaires». La mission du syndic prend fin avec effet immédiat.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167





### 30. Choix du nouveau syndic

*L'assemblée générale choisit le syndic le Regimo-Syndim comme syndic repreneur.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
Eurofa		
MGS		
Dynamic services		
Regimo-Syndim	6 482	100%
OP Syndic		
TOTAL		100%

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 31. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic

*L'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat du syndic repreneur*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6 482	100%
NON		
TOTAL	6 482	100%

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

\*\*\*\*\*

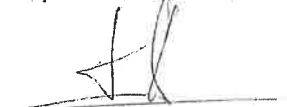
*L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 23h50*

*Le présent procès-verbal, rédigé le 13 mars 2023, et après lecture, comporte 22 pages. Il est également annexé la liste des présences ainsi que les procurations.*

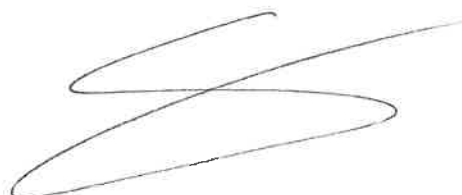
~~XXXXXXXXXX~~  
Directeur  


~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Building Management  


Le président de séance



La scrutatrice



OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE  
DU 15-09-2022 DE L'ASSOCIATION DES  
COPROPRIETAIRES  
«Le Château»  
27-29 rue Emile Steeno à 1160 Bruxelles  
BCE 0850.170.158**

L'an deux-mille-vingt-deux, le 15 septembre, les copropriétaires de l'ACP « Le Château » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, à la salle de l'école Lutgardis située à la rue Emile Steeno 4, 1160 Auderghem

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 30-08-2022

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

**Ordre du Jour**

**1. Validité de l'Assemblée Générale**

Les **52** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **84**, représentant **6668** quotités sur les **10.060** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à 18h30. Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Bentatou Mohamed assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87-3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

**OP SYNDIC**

Brussels Office: Rue Vilain XIIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

## 2. Nomination du président de séance (CC. Art 3.87§5)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La séance est présidée par ~~Monsieur Lejus~~ suite au vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## 3. Désignation du scrutateur

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateur(s) de séance.

~~Madame Sandart~~ est désignée scrutatrice

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-street, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



#### **4. Approbation des comptes**

##### **1. Exercice clôturé au 30/09/2019**

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2019 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2019 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

**Ce point est reporté**

##### **2. Exercice clôturé au 30/09/2020**

*Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30/09/2020 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, ainsi que du bilan.*

*L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 30/09/2020 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.*

**Ce point est reporté**

#### **5. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété**

##### **1. Exercice clôturé au 30/09/2019**

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté**

##### **2. Exercice clôturé au 30/09/2020**

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté**

## **OP SYNDIC**



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

## 6. Décharge au commissaire aux comptes

### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté.**

### 2. Exercice clôturé au 30/09/2020

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté.**

## 7. Décharge au Syndic

### 1. Exercice clôturé au 30/09/2019

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté.**

### 2. Exercice clôturé au 30/09/2020

*L'assemblée générale décide après discussion de reporter ce point.*

**Ce point est reporté.**

---

## OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



## 8. Nomination du Conseil de Copropriété

*Élection des membres, un vote distinct organisé pour chaque candidat(e) se présentant.*

*Présentation des candidat(e)s*

### 1. M. [REDACTED] (29)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### 2. M. [REDACTED] (27)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### 3. M. [REDACTED] (27)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

## 9. Nomination du commissaire aux comptes

*Nomination d'un commissaire aux comptes, d'un collège de commissaire aux comptes ou d'un commissaire externe pour l'exercice 2022*

*Monsieur Legrain est nommé en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice 2022*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## 10. Mandat du Syndic : Reconduction/Révocation/Nomination

*L'assemblée décide de renouveler le mandat du Syndic « Office des propriétaires » jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-staat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167





AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

### 11. Contrats d'entretien et de fournitures régulières

*L'assemblée décide après discussion de reconduire l'ensemble des contrats d'entretien et de fournitures régulières. La liste exhaustive a été envoyée lors de la convocation.*

*Le jardinier sera mis en demeure d'exécuter sa mission dans la quinzaine.  
Si celui-ci n'exécute pas sa mission le syndic mandatera la société Steve Catteuw Jardin pour effectuer les interventions nécessaires.*

*Le syndic fera un appel d'offres pour l'entretien des espaces verts sur base d'un cahier des charges. Les offres seront présentées lors de la prochaine assemblée générale.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### 12. Présentation du projet de ~~M. Lucens~~ pour la rénovation des façades

Le syndic et le conseil de copropriété proposeront des solutions/offres pour la prochaine assemblée générale en établissant un ordre des priorités.

**Ce point n'est pas soumis au vote**

## OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13  
Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42  
Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36  
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



**13. Demande d'accord de l'AG pour l'introduction d'une demande de régularisation du permis d'urbanisme concernant l'ex-conciergerie au 29**

*L'assemblée décide après discussion de donner l'autorisation à Monsieur Leyns d'introduire une demande du permis d'urbanisme pour la régularisation de son appartement (ex-conciergerie)*

*Les plans de l'immeuble **tels que disponibles auprès du service communal d'urbanisme** seront joints au présent procès-verbal*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6544	98.14%
NON	124	1,86%
TOTAL	6668	100%

*Contre : Gueorguiev 124 quotités*

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**14. Travaux : Remise en état des escaliers aux entrées 27 et 29**

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux de remise en état des escaliers aux entrées 27 et 29*

*L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur avec un budget maximal de 15.000€.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**OP SYNDIC**



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

#### 15. Travaux : Remise en état de l'esplanade

*L'assemblée décide après discussion de demander des offres en concertation avec le conseil de copropriété pour la remise en état de l'esplanade au niveau de l'étanchéité avec éventuellement le placement d'avaloirs.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

#### 16. Travaux : Remise aux normes de différents points repris lors de l'inspection de Bruxelles environnement pour l'obtention du permis d'environnement.

*L'assemblée décide après discussion de valider les travaux de remise aux normes des différents points repris lors de l'inspection de Bruxelles environnement pour l'obtention du permis d'environnement*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## OP SYNDIC



### 17. Bornes électriques de rechargement

Monsieur Druyts se propose comme point de contact dans l'hypothèse d'une installation de recharge et de communauté énergétique

La présentation de Monsieur Druyts est également annexée à ce PV.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### 18. Autorisation de l'utilisation AirBnB

L'assemblée décide après discussion de **ne pas autoriser** les propriétaires souhaitant mettre leur(s) appartement(s) en location AirBnB

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6391	97,25%
NON	277	2,75%
TOTAL	6668	100%

Contre : Madame [redacted] (124), Monsieur [redacted] (153)

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION APPROUVEE**

### 19. Modification de l'acte de base – Information

**Ce point est informatif**

## OP SYNDIC



## 20. Budget Prévisionnel

*L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget prévisionnel de 250 000,00 € pour l'exercice 2023*

*L'assemblée générale après débat décide d'approuver le budget prévisionnel.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## 21. Fixation du fonds de réserve

*Le montant actuel du fond de réserve s'élève 318 542 € et celui du fond de réserve « loyers Astrid » s'élève à 127 689 €. Les appels de fonds de réserve s'élèvent à 66 000€ par an à concurrence de 16 500€ par trimestre.*

*Pour l'exercice 2023 (01/10/2022 au 30/09/2023), l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds actuels.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6668	100%
NON		
TOTAL	6668	100%

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## OP SYNDIC



AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE Le Château  
N° Entreprise 0850.170.158  
(CC art. 3.86 §1er)

\*\*\*\*\*

*L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 22h30*

*Le présent procès-verbal, rédigé le 15 septembre 2022, et après lecture, comporte 12 pages. Il est également annexé la liste des présences ainsi que les procurations, les plans remis par Monsieur Leyns ainsi que la présentation de Monsieur Druyts*

~~Nicolas D'AVELLE~~  
Directeur

~~M. J. L. BENTATOU~~  
Building Management

~~DRUYS~~  
Le président de séance

~~J. SOLIDAN~~  
La scrutatrice

OP SYNDIC

**ACP 6529 LE CHATEAU**  
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 6529 LE CHATEAU  
RUE EMILE STEENO 27-29 à 1160 BRUXELLES  
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.170.158)

**Assemblée générale ordinaire du mercredi 12 février 2020**

**PROCES VERBAL DE CARENCE**

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 6529 LE CHATEAU se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: Collège Lutgardis Avenue de Waha 11 1160 Bruxelles

**Ouverture de la séance**

La séance est ouverte à 19h00 par ~~Mascha DE RUYVER~~ représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

**Convocations**

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

**Composition de l'assemblée générale – liste de présences**

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

**Quorums**

Il résulte de la liste de présences que 38 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 82 et forment 4864 / 10060 èmes de la copropriété.

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.

**L'assemblée générale n'est pas valablement constituée car elle ne respecte pas les dispositions légales (Art. 577-6§5 al. 2 et 3 CC) à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ou la présence d'au moins 75% des quotités.**

**Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée à 19H30.**



**Copropriétaires présents :**

M. (10) représentant SOPASER - Messieurs SERVAIS (122) - Mesdames A. CAMPO Anna - WILTSHIRE Katri (150) - Madame AMIGUINHO MANTAS E. (130) - Monsieur ANTOINE Marc-Paul (118) - ASYMPTOTE SPRL (130) - Madame BIANCHINI V. (126) représentant Monsieur CHANTRENNE (163) - Mademoiselle SOUDAN Isabelle (102) - M. et MME BIERNACKA-VAN KESTEREN (116) - Madame COLSON Arlette (153) - Madame DAVID Gabrielle (163) - Madame DEKENS ROLDAO A. (R) (61) - DELCROIX Michiel - VANHOUDT Ju (116) - Madame DOZIN Francine (52) - M. DRUYTS Pascal (133) représentant Madame DELBAU - COUSIN J. (177) - Madame FORSTER Laurence (185) - Madame FREDERICK (45) - M. GERARD (118) - Monsieur GESCHE Gérard représentant Madame LONTIE-VAN DER SMISSEN (277) - M. et Mme GLEBOGUEV (124) - M. et Mme HUBERT-MARCHAL (136) - Madame LEFEBVRE Anne (124) - M. et Mme LEYNS-ISPAS (61) - Monsieur LEYNS-ISPAS (140) - MANNES (0) représentant Monsieur et Mad. PINTELON Maarten (101) - Madame MOUCHARTE C. (122) - M. et Mme NYNS de WILDE (153) - OLRRECHT (0) représentant Association RESEAU SANTE DU VIEUX SAINTE-ANNE ASBL (9) - Madame PAILET J. (110) représentant Mme NYS CHRISTIANE (124) - Madame PENNON Virginie (R) (103) - Monsieur POPPE M. (130) représentant Madame MARCHAL Danièle (91) - Madame SONET (323) (221) - Madame VAN FETVELDE Cecile (115) - Madame van KESTEREN Audrey (126) - M. et Mme VANDERMAESEN - HIDALGO NOROA (139)

**Copropriétaires représentés :**

Monsieur CHANTRENNE (163) - Madame DELBAU - COUSIN J. (177) - Madame LONTIE-VAN DER SMISSEN (277) - Madame MARCHAL Danièle (91) - Mme NYS CHRISTIANE (124) - Monsieur et Mad. PINTELON Maarten (101) - Association RESEAU SANTE DU VIEUX SAINTE-ANNE ASBL (9) - SOPASER - Messieurs SERVAIS (122) - Mademoiselle SOUDAN Isabelle (102);  
sont présents ou représentés : 38 / 52 copropriétaires, totalisant 4854 / 10000 tantièmes généraux.

**Copropriétaires absents ou non représentés :**

Madame BALOEN Rita (116) - Mme et M. BERCKMANS Caroline (88) - Madame BETTENS L. (126) - Monsieur CHANTRENNE Prof (124) - Monsieur CHARBON Amarty (124) - Mme COLING (4) - Madame DAIDONE N. (118) - M. et Mme DE PRINS - PIETTE (242) - Mme DE SWANWANE Muriel (129) - Madame DIAGHO G. (124) - Madame DOUVEN Annelle (132) - M. et/ou Madame ESTEVES MIRANCA KARNALIKH Rui Jose - Oleka (155) - Madame TESTRE-VERDONCK N. (101) - Monsieur FOCQUET Charles - RENAULT Gene (8) - Monsieur FRANSEN Patrick (274) - M. et Mme GOHY - VAN DER PERRE (124) - Madame GRIETENS (158) - M. et/ou Madame GUILHERME ALVES - TEOTONIO Jose Pedro - Mat (150) - M. et Mme HOEPLIED Y. (6) - M. et Mme KONSTANTINOU - FLIKWEERT (124) - Monsieur KOPANAS V. (152) - Mademoiselle LARDINOIS M. (39) - M.C. CONSULTING (60) - Monsieur MANDUVRER (124) - Madame MICHIELS (329) (124) - INCLUSION MICEOTTE Marie-Therese (136) - Monsieur NDOUR Ngussely Sito (110) - M. et Mme RACT Delphine (124) - Monsieur REE GMANS Ger (18) - Madame ROBINET Audrey (114) - Madame SCHREURS Genevieve (50) - Madame SEMAIL (153) - Madame SERVAES Lilyane (42) - Monsieur VANDEVABELE - VAN ROY (375) - Madame VANDENKERCKHOVE vzw DUBOIS (124) - M. et/ou Madame VANDERLINDEN (155) - M. et Mme VANDERLINDEN Y - DE WEYER V. (155) - Madame VANDERMEIR (124) - Monsieur VANDERPESS Jean (120) - M. et Mme VANDELVEDE - LEMAITRE (81) - Madame VERCHEVAL J. (116) - M. et Mme WION - CHUNG (124) - Madame ZOMBEKOVA Beate (91)

sont absents ou non représentés : 44 / 82 copropriétaires, totalisant 5196 / 10000 tantièmes généraux.



Le présent procès-verbal de carence tient lieu de convocation à la seconde assemblée générale.

Pour rappel, l'assemblée pourra délibérer valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (Art. 577-6§5 al.4 CC.)

Cette seconde assemblée générale se tiendra :


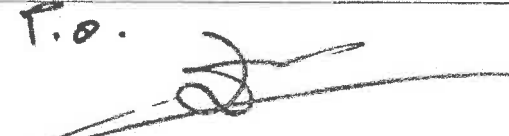
**Le mercredi 18 mars 2020 à 19h00**

**Collège Lutgardis Avenue de Waha 11 1160 Bruxelles**

Avec le même ordre du jour, à savoir :

- 01) Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).
- 02) Désignation des Scrutateurs.
- 03) Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2019
- 04) Présentation de ~~M. Lesens~~ - Architecte - information
- 05) Décharge au Commissaire aux comptes.
- 06) Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.
- 07) Décharge au Syndic.
- 08) Nomination du Commissaire aux comptes.
- 09) Nomination du Conseil de Copropriété.
- 10) Reconduction du mandat du Syndic.
- 11) Nomination du nouveau syndic
- 12) Travaux : validation de l'étude de l'esplanade par l'architecte ~~M. Lesens~~
- 13) Changement d'opérateur téléphonique pour la concierge
- 14) Installation d'une borne électrique ( à la demande de ~~Monsieur Druyts~~)
- 15) Autorisation de l'utilisation Airbnb
- 16) Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).
- 17) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) : Modifications / ajouts de dispositions
- 18) Modification de l'acte de base - information
- 19) Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°).
- 20) Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.
- 21) Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).
- 22) Financement des travaux.
- 23) Fixation d'une assemblée extraordinaire pour les travaux
- 24) Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).
- 25) Fixation du fonds de roulement permanent.

Les procurations déposées initialement restent valables.

 <del>Mme DE TONNERRE</del> Secrétaire	 T.O. <del>M. RETE</del> Administrateur
---	--

1. Introduction

2. Methodology

3. Results and Discussion

4. Conclusion

5. References