MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48
E-mail : team1@mgsyndic.net
Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence
ACACIAS

Place des Acacias 17
Avenue de la Chasse 88 & 90
Rue A. Gauthier 116
1040 Bruxelles

PROCES VERBAL DE LA RÉSIDENCE ACACIAS
DU 15 DECEMBRE (BCE 0888.825.153)

Le 15/12/2025 à 12h00 se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **ACACIAS** en les bureaux de M.G.S. Srl, Chaussée de La Hulpe, 150 à 1170 Bruxelles et en visioconférence.

Ordre du jour

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).**
   Les propriétaires présents ou représentés sont 14 sur 100, formant ensemble 1.338/10 000 -ème.
   Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12h05.
   Est nommée Présidente de séance : Madame Calvy
   Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Madame Jacobs
   La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

2. **Comptes :**
   2.1. Rapport du commissaire aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30 JUIN 2025 (majorité absolue)
   Le syndic a joint au procès-verbal le rapport du vérificateur aux comptes. Il est proposé de donner décharge au vérificateur aux comptes et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété sur base du rapport du vérificateur aux comptes présenté en cours de séance.
   La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

   2.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente
   L'ACP étant en décompte trimestriel le budget prévisionnel présenté vous est transmis à titre informatif. Celui-ci pourra varier selon les dépenses (urgences, travaux approuvés en AG, conservatoire, entretien,...).
   Le budget présenté par le syndic s'élève à 178.500 €.
   Ce point n'est pas soumis aux votes.

Ca.

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de payement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal
Le syndic présente la situation financière et fait lecture de la liste des débiteurs au jour de la réunion.
La majorité de ces impayés concerne le décompte du 3e trimestre 2025, envoyé le 14/11/2025, dont l'échéance était fixée au 12/12/2025.

Concernant les propriétaires :

- 4001911 – EL HAJJI Abdessalam : un plan de paiement est actuellement en place.
- 4001901 – DE GREEF / ROJAS : anciens propriétaires, solde ouvert depuis le 2e trimestre 2023.
- 4001937 – LAZOWSKI : solde ouvert depuis le 1er trimestre 2024.
- 4001958 – PITTELLA / SCALDAFERRI : anciens propriétaires, solde ouvert depuis le 1er trimestre 2024.

2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)
Le fonds de roulement s'élève à 70.000€.
Le fonds de roulement est la somme des avances faites à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes.

Sur base de budget prévisionnel de 178.500€, le syndic conseille de tenir compte d'un ratio de 5/12 de ce dernier pour couvrir les dépenses trimestrielles. Le fonds de roulement devrait être d'un montant de 74.375€ contre 70.000€ actuellement.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de maintenir le fonds de roulement actuel et de ne pas augmenter celui-ci.

2.5. Lutte contre les arriérés de charges – Décision (majorité absolue)

a) Débition de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance.
Après discussion et vote, la proposition est approuvée à l'unanimité.
Il est demandé au syndic de contacter individuellement les propriétaires, y compris par téléphone, afin d'assurer le recouvrement des charges.

b) Rappel de la procédure de rappels de paiement (majorité absolue)

3. Rapport sur l'exercice

Le syndic rappelle qu'en raison du nombre important de sinistres survenus dans la copropriété, la franchise d'assurance en dégâts des eaux a été majorée par dix, ce qui représente désormais une franchise de 3 200 € en cas de dégâts des eaux.
Cela implique que la majorité des sinistres doivent être pris en charge par la copropriété en frais communs, tandis que la franchise légale (+/-350€) est imputée au copropriétaire responsable lorsqu'un responsable peut être identifié.

Solution pour éviter des nouveaux sinistres :

- À l'achat, rénover les appartements en profondeur sans hésiter à remplacer les adductions d'eau surtout dans les cuisines et SDB.
- Vérification annuelle des joints périphériques des baignoires et douches.
- Remplacer le boiler d'eau si d'origine
- Fermer le compteur d'eau lors des départs en vacances

Le syndic informe que le placement d'un boiler ainsi qu'un adoucisseur a été autorisé dans les locaux techniques situés sur les paliers, sur base des décisions prises lors de précédentes Assemblées Générales.
Cependant, il a été constaté qu'un propriétaire a effectué des travaux supplémentaires et a également installé un collecteur d'eau chaude dans un local technique, ce qui n'est pas autorisé.

En cas d'emménagement, il est demandé au propriétaire d'informer le syndic de tout nouveau locataire afin d'effectuer les modifications nécessaires au niveau des boîtes aux lettres et du parlophone.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

4.1.1. Madame CALVY (unanimité)
4.1.2. Madame BANCZYCK (unanimité)
4.1.3. Madame MARINO ENRIQUEZ (unanimité)
4.1.4. Monsieur BRABANT(unanimité)
4.1.5. Monsieur DELCROIX (unanimité)
4.1.6. Monsieur CAMPAGNA – OZON (unanimité)
4.1.7. Monsieur DULAIT

4.2. Au Commissaire aux comptes
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

4.3. Au syndic
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

5. Élections : (majorité absolue)

5.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion

5.1.1. Madame CALVY (unanimité)
5.1.2. Madame BANCZYCK (unanimité)
5.1.3. Madame MARINO ENRIQUEZ (unanimité)
5.1.4. Monsieur BRABANT(unanimité)
5.1.5. Monsieur DELCROIX (unanimité)
5.1.6. Monsieur CAMPAGNA – OZON (unanimité)
5.1.7. Monsieur DULAIT (unanimité)

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur ces nominations.

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle.
Monsieur DULAIT est élu à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Le commissaire est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du gestionnaire Monsieur Wecker (agent immobilier agréée IPI sous le statut d'indépendante) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il est rappelé que, pour se conformer à la loi et éviter la problématique de faux indépendant, MGS permet au gestionnaire de facturer directement une partie des honoraires à l'ACP.
Ceci ne change rien pour l'ACP : les honoraires restent les mêmes, et MGS garde l'entière responsabilité de l'ensemble des actions de ses gestionnaires. Ceci est également un gage de qualité pour l'ACP (agent immobilier IPI).

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le *19 novembre 2026*

Sous réserve de modifications liées à des causes externes, la motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé 18 heures.

7. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

7.1. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au soir de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...). Au soir de la réunion, il est décidé de ne pas changer de fournisseurs mais de mandater toutefois le syndic pour faire les changements nécessaires, si pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à recevoir préalablement l'aval des membres du conseil de copropriété. Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7.2. Mise à jour du ROI– informatif des obligations en tant que propriétaire - décision

Le syndic informe avoir procédé à la mise à jour du ROI sur base de la législation de 2018. Le projet n'est toutefois pas encore entièrement finalisé. Il est précisé qu'aucun point de fond n'a été modifié : les adaptations concernent uniquement la mise en conformité avec la législation en vigueur.
Les éléments spécifiques qui avaient été approuvés lors des précédentes Assemblées Générales ont également été intégrés dans cette mise à jour.
Il est dès lors proposé de donner mandat au Conseil de copropriété pour procéder à l'approbation finale du ROI une fois le document entièrement finalisé.

Après discussion et vote il est décidé à l'unanimité de donner mandat au conseil de copropriété pour l'approbation finale.

7.3. AIR BNB / Booking – information - Décision

Le syndic rappelle que, conformément à la législation en vigueur en Belgique, l'activité de type Airbnb (location touristique de courte durée= max 90 jours) doit être expressément votée et approuvée en Assemblée Générale pour être autorisé au sein de la copropriété.

En conséquence, tant qu'aucune décision d'Assemblée Générale n'autorise cette pratique, les copropriétaires ne peuvent pas exercer d'activité de type Airbnb dans l'immeuble.
L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité sa position et décide d'interdire l'activité Airbnb au sein de la copropriété.

7.4. PEB - Information générale sur AUDIT / PEB- Explications – Offre de la société ENERGEN en annexe – Décision

Le syndic fait rappel des obligations, réglementations et délais associés au PEB commun.

Les services proposés par Energen :
Voici les prestations clés incluses dans leur offre :

- Inventaire et centralisation des certificats PEB existants dans un espace partagé sécurisé.
- Émission des certificats PEB manquants pour chaque appartement et actualisation des certificats PEB existants si nécessaire.
- Audit complet de la copropriété, incluant :
  - Une vue d'ensemble des certificats PEB actuels.
  - Une estimation des amendes potentielles en 2033.
  - Des recommandations stratégiques et budgétisées pour atteindre les objectifs :
    - Score maximal E d'ici 2033.
    - Score maximal C d'ici 2040.
- Une politique d'accompagnement tout au long du processus (avis consultatifs, recommandations et si nécessaire accompagnement dans la mise en œuvre)

Avec une équipe composée d'un certificateur PEB agréé dédié pour votre immeuble, d'un ingénieur en techniques spéciales et d'un architecte, Energen est en mesure d'apporter une expertise multidisciplinaire précieuse pour planifier et prioriser les travaux nécessaires pour atteindre les objectifs.

L'objectif étant de pouvoir présenter au plus tôt l'audit ; nous permettre de planifier dans la durée les travaux et pour la copropriété d'étaler le financement sur une période la plus étendue possible et bien entendu de profiter aujourd'hui et tant que possible des primes temporairement octroyées.
Après discussion et votes il est décidé à l'unanimité des votes d'approuver le devis de Energen, d'un montant de 13.098,25€ qui sera financé par le fonds de réserve.

7.5. Bornes de recharges pour véhicules électriques - Décision

7.5.1. Information sur l'analyse de risque – en annexe.

Suite à la décision prise lors de la dernière Assemblée Générale, le syndic informe que l'analyse des risques préalable à l'installation éventuelle de bornes de recharge pour véhicules électriques a été réalisée.
Le rapport complet a été transmis aux copropriétaires avant la tenue de l'Assemblée Générale.
Il ressort de cette analyse que des mesures organisationnelles et techniques doivent être mises en œuvre pour permettre l'installation de bornes de recharge en conformité avec les normes et les exigences de sécurité.

Il est demandé au syndic de se renseigner sur les extracteurs de fumée dans les garages afin de vérifier leurs fonctionnement.
Un dossier sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale,

7.6. Régularisation des éléments en façade – Information – Budget 2.500€/ HTVA– Décision

Le syndic rappelle que l'urbanisme a signalé une infraction concernant certains garde-corps ainsi que certaines divisions de châssis qui ne correspondent pas aux permis obtenus.
Pour procéder à la régularisation, le syndic présente l'offre de Monsieur Moreau.
Les travaux seraient réalisés en régie, au taux horaire de 80 € hors TVA, pour un budget estimatif de 2.500 € hors TVA.
Après discussion et votes l'offre de Monsieur Moreau est acceptée à l'unanimité.

7.7. Point extracteur – Hottes – Information

Le syndic fera le point sur le dossier. Le rapport rédigé à la suite du repérage prévu le 17/12/2025 sera transmis à l'ensemble des propriétaires.

8. **Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les copropriétaires – Mode de financement – Planification – Décision**

8.1. Sécurisation de l'immeuble : Placement de caméras dans les communs – Explications – Décision (Majorité 2/3)

Après discussion et vote il est décidé à l'unanimité des votes contre de ne pas placer de caméras.

8.2. Pompes à chaleur – information sur le cahier des charges - Modalités pratiques

Le syndic et Monsieur Dulait présentent le dossier. Le cahier des charges a été transmis à l'ensemble des propriétaires.

9. **Alimentation du fonds de réserve – Décision**

Au jour de l'AG, le montant du fonds de réserve s'élève à 113.630€.
Il est décidé à l'unanimité d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 10.000€ par trimestre.
La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 12h20
Date d'expédition par mail le 22 décembre 2025 et mise ne ligne sur le site le 22 décembre 2025.
Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Shannah Jacobs
Gestionnaire

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tel. 02/734.44.48 FAX 02/734.48.87
@ info@mgsyndic.net

INFORMATION

ROI – En cas d'infraction, pour éviter de pénaliser financièrement l'ACP et avoir un impact plus important sur le fauteur de trouble – Le gestionnaire facturera dorénavant les rappels au ROI au seul propriétaire / occupant concerné à concurrence de minimum 35 € . Ce point sera précisé dans le prochain ROI. Il est rappelé au propriétaire la nécessité de transmettre le ROI aux locataires.

Nous avons opté pour l'envoi des décomptes par voie électronique parce qu'elle est sûre, économique et respectueuse de l'environnement, tant pour nous que pour vous qui la recevez - A dater de ce jour ; seuls les propriétaires n'ayant pas d'adresse électronique recevront les décomptes de charges sous format papier (pour rappel les décomptes ne sont envoyés qu'à une seule adresse électronique)

RAPPEL :

- La loi prévoit que la convocation est envoyée par voie recommandée au propriétaire – si le propriétaire veut y déroger à l'avenir, il doit transmettre une dérogation (un simple mail suffit).
- Il appartient aux personnes en indivision de choisir entre elles et de spécifier au syndic l'adresse UNIQUE à laquelle le syndic doit envoyer les charges

Le syndic est toutefois favorable d'envoyer les convocations par mail aux différentes personnes de l'indivision qui se chargeront de lui transmettre les adresses mail nécessaires

-Il appartient au propriétaire de signaler suffisamment tôt son changement d'adresse mail en précisant le nom de la Résidence

- Votre décompte est accessible sur le portail MGS dès qu'il a été envoyé. Le processus d'accès au portail est joint au PV
- L'appel au service de garde ne se fait que pour les parties communes ou en cas de sinistre ; nous enregistrons de plus en plus d'appels non urgents la nuit ou les week-ends à des heures inacceptables pour des problèmes non urgents ou privatifs – nécessité de rappeler à vos locataires qu'en cas d'abus, des frais importants sont refacturés en privatif ou à la communauté (appels de garde majorés des prestations administratives).
- Si vous recherchez un corps de métier, ou pour signaler par exemple que l'ascenseur est en panne, consultez le listing fournisseurs joint à tous les PV et convocation

– En cas de prise de RDV avec un fournisseur c'est à vous de le faire directement – le syndic n'est pas le secrétaire du fournisseur

- Si vous louez votre bien : transmettez une copie du ROI à votre locataire et indiquez-lui où se trouvent les différents locaux techniques, poubelles, ...
- MGS investit beaucoup de temps et de moyens dans le maintien de la mise à jour du site de la copropriété. De nombreux documents régulièrement demandés au syndic sont disponibles gratuitement à tout moment (contrats, PV d'AG, factures, etc...). Nous invitons tous les propriétaires à chercher en priorité sur ce site avant d'introduire une demande payante de duplicatas auprès du syndic. Le mode d'emploi du site est joint à chaque PV.

Résidence ACACIAS
Av. de la Chasse - Rue Gautier - Pl. des Acacias, à 1040 Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes pour la période du **01/07/2024** au **30/06/2025**

reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

***Remarque** : la vérification que j'ai menée concerne la conformité des opérations financières (lien entre facture et paiement, reprise de la facture dans les comptes envoyés aux copropriétaires et correctement répartie en fonction de la nature de la facture), contrôle de l'existence des documents justificatifs (factures, relevés bancaires), et vérifier que les décisions prises en assemblée générale sont respectées.*

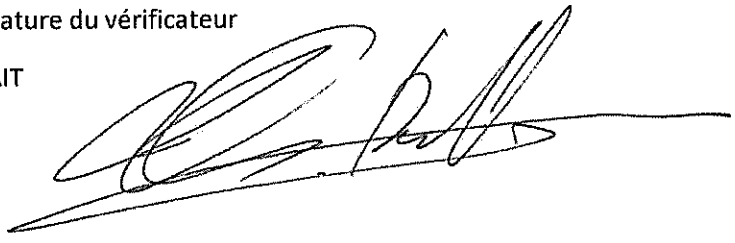
J'ai procédé par échantillonnage étant donné l'ampleur des transactions et documents produits par an dans notre ACP. Je prélève un certain nombre de transactions ou de documents au hasard, uniformément répartis sur l'année, et je m'assure de l'existence d'une facture, adressée à notre copropriété, qu'elle est effectivement payée, qu'elle se retrouve dans le bilan et dans les documents comptables de l'ACP, et qu'elle semble correctement répartie sur les différents « blocs » + garages.

J'attire l'attention de l'ACP sur le fait que je ne suis pas en capacité de vérifier le lien entre les factures émises, et la réalisation pratique des travaux facturés : ceci ne fait pas partie de la mission du commissaire aux comptes ! Je ne suis pas sur le terrain pour vérifier que les prestataires sont bien présents et réalisent bien à chaque fois les travaux qui seront facturés.

Fait à Bruxelles, le 19/11/2025

Nom et signature du vérificateur

Didier DULAIT



MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 BRUXELLES
Tél : 02/534.44.48 - Option 2
E-mail : team2@mgsyndic.net

ACP ACACIAS

Avenue de la Chasse - Rue Gautier - Place des Acacias
1040 Bruxelles
BCE : 0888.825.153

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 – 16h30
Permanence téléphonique	8h30 – 12h30
Service de garde* (Taper le 0 avant le bip)	Après 12h30

Contacts - TEAM 2

Gestionnaire	Madame Jacobs
Comptable	Madame Cali

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE	112	
	POMPIERS	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
Ascenseurs Entretien	KONE	02 346 21 00	kc3.be@kone.com
Sect	SGS	02 411 60 35	sgs.brussels.sgsssb@sgs.com
Calorimètre (Eau chaude) (Réf. Immeuble : 21617)	TECHEM	02 529 63 00	caloribel@techem.be
Chauffage individuel (Electrique à accumulateur)	JFB ELEC	0485 04 60 04	info@jfbelec.be
Clefs	CLABOTS	02 346 02 70	stp@pierreclabots.be
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Electricité Générale + chauffage électrique	SERVI SYNDIC	0470 11 20 83	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Entretien Nettoyage	PH CLEAN	02 245 87 70	info@phclean.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Entretien Extracteurs / Ventilations	SAFE AND SOUND	02 375 94 98	info@safeandsound.be
Entretien Extracteurs / Ventilations	ABC TECHNICS	02 465 52 10	info@abctechnics.be
Entretien Toiture, Corniche, ...	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Entretien Egout, Cdv & trainante	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Entretien Pompes & Fosses	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Jardinier	MMS	via SYNDIC	info@mms-srl.net
Plaquettes (sonnettes + Boite-aux-lettres)	MGS - PH CLEAN	via SYNDIC	
Plombier	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Porte de Garage	PORTOMATIC	02 759 66 30	mail@portomatic.be
Serrurier - Dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02 346 02 70	planning@pierreclabots.be
Vidéo - Parlophonie	HIGH SYSTEMS	02 538 48 50	info@highsystems.be
Gaz	CORETEC	04 246 04 56	info@coretec.be
Electricité	ENGIE	078 35 33 33	info@engie.be
Conteneurs	BXL PROPRETE	0800 981 81	pro@arp-gan.be

*Payant – voir contrat syndic