



**BELGIUM INVEST**  
Syndic & Management

**Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Melrose : le jeudi 28 mars 2024**  
**BCE 0850 127 893**  
**(Feuille de Présences)**

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur son ordre du jour.

Lots	Nom des propriétaires	Quotités représentées	Mandataires / Procuration	Présences signatures	Totaux présences
01-RD	[REDACTED]	478			478
02-1G	[REDACTED]	639			639
03-1D	[REDACTED]	255			
04-2G	[REDACTED]	639			639
05-2D	[REDACTED]	255			
06-3G	[REDACTED]	639			
07-3D	[REDACTED]	255			
08-4G	[REDACTED]	639			639
09-4D	[REDACTED]	255			
10-5G	[REDACTED]	639			639
11-5D	[REDACTED]	255			255
12-6G	[REDACTED]	639			639
13-6D	[REDACTED]	255			

**S. R. L. BELGIUM INVEST – SYNDIC & MANAGEMENT**  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 – 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702





**Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Melrose : le jeudi 28 mars 2024**  
**BCE 0850 127 893**  
**(Feuille de Présences)**

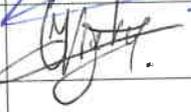
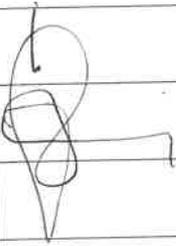
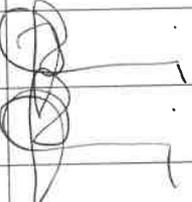
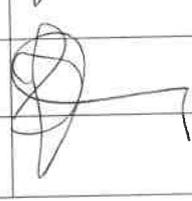
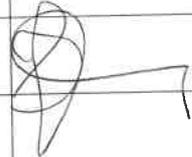
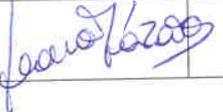
Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur son ordre du jour.

Lots	Nom des propriétaires	Quotités représentées	Mandataires / Procuration	Présences signatures	Totaux présences
01-RD	[REDACTED]	478			478
02-1G	[REDACTED]	639			639
03-1D	[REDACTED]	255			
04-2G	[REDACTED]	639			639
05-2D	[REDACTED]	255			
06-3G	[REDACTED]	639			
07-3D	[REDACTED]	255			
08-4G	[REDACTED]	639			639
09-4D	[REDACTED]	255			
10-5G	[REDACTED]	639			639
11-5D	[REDACTED]	255			255
12-6G	[REDACTED]	639			639
13-6D	[REDACTED]	255			

S. R. L. BELGIUM INVEST – SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 – 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALSTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALSTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702

Lots	Nom des propriétaires	Quotités représentées	Mandataires / Procuration	Présences signatures	Totaux présences
14-7G	[REDACTED]	639			639
15-7D	[REDACTED]	255			255
16-8G	[REDACTED]	639			639
17-8D	[REDACTED]	255			255
18-9E	[REDACTED]	894			
G01	[REDACTED]	82			
G02	[REDACTED]	82			
G03	[REDACTED]	82			
G04	[REDACTED]	82			
G05	[REDACTED]	82			
G06	[REDACTED]	82			
G07	[REDACTED]	82			
G08A	[REDACTED]	82			82
G08B	[REDACTED]	82			82
G09	[REDACTED]	82			
G10	[REDACTED]	82			82
G11	[REDACTED]	82			82

S. R. L. BELGIUM INVEST – SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 – 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



**BELGIUM INVEST**  
Syndic & Management

Lots	Nom des propriétaires	Quotités représentées	Mandataires / Procuration	Présences signatures	Totaux présences
G12	[REDACTED]	82			82
G13	[REDACTED]	82			82
G14	[REDACTED]	82			82
G15	[REDACTED]	82			82
G16	[REDACTED]	82			
G17	[REDACTED]	82			82

10.000

7175

S. R. L. BELGIUM INVEST – SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 – 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702





### 1. Validité et Désignation d'un(e) Président(e) de séance.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées :  
Que l'Assemblée dispose des quorums suffisants pour être légitimement tenue et que  
Madame Hemraj et Monsieur Levillain siégeront en qualité de Présidents de séance.

### 2. Rapport sur l'historique de gestion de l'immeuble 2022-2023.

Voir Annexe « Travail de Gestion de l'ACP Melrose du 01/07/2023 au 31/03/2024 en étroite  
collaboration avec le Conseil de Copropriété »  
Le rapport ne relate que la période de gestion de Belgium Invest.

### 3. Contrat de fournitures régulières

Le syndic présente une liste des fournisseurs avec leur coût et quelques remarques.

1. Le coût de la Concierge est considérable et passer à une société sera d'un confort moindre mais beaucoup plus économique.
2. Engie Gaz : Suite à la régularisation du gaz, nous sommes actuellement passés de 26.000 € en 2023 à 15.000 € (provisionnels) en 2024
3. Le nombre de M<sup>3</sup> d'eau est important. On peut espérer qu'avec une rénovation de l'installation de chauffage et des tuyauteries, nous aurons moins de fuite.
4. Votre assurance Vivium est, selon l'étude de marché réalisée par Fayt&V., la meilleure option mais CRAB, le courtier, n'est pas vraiment agréable de contact.
5. ATM ne répond pas ou que très lentement à nos demandes.

**Attention : Gros travaux en 2022 avec une garantie si on reste client chez eux. A vérifier.**

6. Elaerts nous pose question quant à sa fiabilité et son efficacité. Il est question de se renseigner pour trouver d'autres fournisseurs.

### 4. Action en justice ou contentieux

A ce jour, il n'y a pas de litige. Un contentieux latent subsiste cependant avec le voisin.  
Nous avons rencontré le syndic voisin et eu un contact téléphonique avec M. Galoforo,  
propriétaire d'un appartement dans l'immeuble voisin et d'un garage au Melrose.

**S. R. L. BELGIUM INVEST — SYNDIC & MANAGEMENT**  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 — 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



Madame Gillet informe que le voisin a un problème de toiture à l'arrière de notre côté et que cela va faire des dégâts du côté des cuisines à l'arrière des appartements du côté gauche.

#### 5. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2023

Le syndic lit le rapport du Commissaire au Compte et répond aux questions des copropriétaires.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de donner son approbation des comptes 2023.

A ce jour, il y a sur les comptes environ 35.000 € (C.C.) et 8.500 € (C.E.)

Le syndic demande l'accord pour remettre la situation à son état normal en retransférant 30.855,35 € du C.C. vers le C.E.

Cela permettra d'avoir un fonds de roulement de 5.000 € (avec des d'arriérés à encore percevoir) et le fonds de réserve à +/- 40.000 €. Ce qui sera plus proche de la situation réelle de l'immeuble.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées d'accepter le transfert.

#### 6. Budget Prévisionnel du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve

Le syndic a présenté un budget et demande à l'Assemblée Générale de donner son accord sur des appels de fonds trimestriels de réserve de 10.000 € afin de faire face aux travaux qui doivent être entrepris dans les années à venir.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires que la ville de Bruxelles sort en permanence de nouvelles réglementations en matière de sécurité et d'environnement depuis 2018 avec un objectif clair d'atteindre minimum le PEB « C+ » pour 2050.

Parallèlement, l'état général du bâtiment nécessite, étant donné sa vétusté, d'être rénové.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées d'accepter l'adaptation de l'appel de fonds de réserve à 10.000 € trimestriel.

---

S. R. L. BELGIUM INVEST — SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 — 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU  
I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



## 7. Etat des propriétaires débiteurs :

A titre d'information, à ce jour :

### ARRIÈRES DE L'ACP MELROSE AU 31.03.2024

Lots	Propriétaires	Arriérés roulement	Arriérés réserve	Total
09-4D	[REDACTED]	695,92 €	255,00 €	950,92 €
G02	[REDACTED]	244,22 €	82,00 €	326,22 €
03-1D	[REDACTED]	655,92 €	255,00 €	910,92 €
05-2D	[REDACTED]	2.513,69 €	255,00 €	2.768,69 €
16-8G + G12	[REDACTED]	1.643,24 €	0,00 €	1.643,24 €
Total des arrières				6.599,99 €

## 8. Décharge donnée au syndic pour 2023

Après lecture de l'historique de 2023-2023 de la gestion de la Résidence Melrose, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de donner décharge à Belgium Invest.

## 9. Nomination de deux membres du Conseil de Copropriété

Madame Hemraj et Monsieur Levillain accepte une éventuelle reconduction. L'Assemblée Générale décide l'unanimité des voix présentes et représentées de reconduire Madame Hemraj, comme Présidente, et Monsieur Levillain, comme Membre. Monsieur Lecat propose de venir soutenir l'équipe et entre donc, avec l'accord unanime de l'Assemblée Générale, dans le Conseil de Copropriété pour un an, à l'essai.

## 10. Nomination d'un Commissaire aux Comptes

S. R. L. BELGIUM INVEST – SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 – 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de nommer Madame Biebuyck comme nouveau Commissaire aux Comptes.

### 11. Concierge et service de nettoyage

Le syndic présente 3 devis pour examen : BUSERCO, INNOSTRUCTURE ET HUPPERTZ  
Il répond aux questions.

A ce stade, la concierge ayant remis sa démission et finissant le 31 mars, il faut une alternative.

La concierge va quitter son logement au 1<sup>er</sup> avril.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de faire un essai avec Buserco durant 3 mois. Si le Conseil de Copropriété n'est pas content de cet essai, C'est Huppertz qui reprend le contrat.

### 12. La conciergerie : son état et son avenir

Madame Hemraj présente l'opportunité de la location de la conciergerie en l'état à une connaissance d'une concierge d'un immeuble voisin.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées que le loyer peut être de 600 € avec une provision de 50€ pour le chauffage pour une période de 1 an. Si cette proposition est refusée, il faudra chercher un autre candidat avec une condition de location de 650 € plus 50€ de chauffage.

L'Assemblée Générale charge Brussels Real Estate de faire le contrat de bail.

Il faut envisager de poser des compteurs de passage individuel pour la conciergerie (eau et électricité).

### 13. Assurance : Présentation des réflexions autour de l'assurance et des dégâts des eaux.

Le syndic rappelle ce qu'il a déjà expliqué pour Vivium et Crab.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de donner l'accord à Monsieur Fayt de négocier avec Vivium.

---

S. R. L. BELGIUM INVEST — SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 — 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.L.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



#### 14. Fibre Optique & Proximus :

Le syndic explique la situation et les différences entre 2019 et 2024.  
L'Assemblée Générale décide l'unanimité des voix présentes et représentées d'accepter le chemin proposer par Proximus.

#### 15. Audit technique et énergétique réalisé par ImmoPass :

Le syndic présente Madame Goyens de Heusch, architecte, afin de voir avec la copropriété comment se préparer au mieux aux chantiers à venir et expliquer la façon dont le bureau travaille.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées que Madame Goyens de Heush va faire un budget pour la présentation d'un premier bloc d'interventions selon les urgences et après avoir visité l'immeuble. C'est le Conseil de Copropriété qui décidera si on continue avec l'architecte.

#### 16. Citerne, Mise en conformité électricité, chaudière, extincteur

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées que **ces travaux seront intégrés dans la gestion générale des chantiers que proposera l'architecte.**

L'urgence de la proximité de l'électricité et du gaz qui est dangereuse pousse l'Assemblée Générale à décider à l'unanimité que **les copropriétaires qui fonctionnent encore avec du gaz pour cuisiner doivent passer à l'électricité dans un délai d'un an.**

L'Assemblée Général décide à l'unanimité des voix présentes et représentées que **tous les copropriétaires sans exception doivent présenter leur attestation de conformité de l'installation électrique dans un délai d'un an.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées que **si la conciergerie est au gaz. Elle devra également passer à l'électricité.**

---

**S. R. L. BELGIUM INVEST — SYNDIC & MANAGEMENT**  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 — 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702



## 17. Fiches Copropriétaires

Elles sont transmises et récupérées signées et complétées.

## 18. Mise au point et informations

Mise en conformité du ROI : Monsieur Lecat propose de le lire et de faire une proposition de mise à jour.

Bornes électriques : les copropriétaires sont informés qu'à plus de 60 m de la route, il y a des procédures de sécurité à respecter.

La séance est levée à 21h00

Date et lieu : Restaurant le Kwak à Woluwe Saint Lambert, le 28 mars 2024.

Signatures :

Les propriétaires présents ont signé la version originale manuscrite qui est en possession du syndic

S. R. L. BELGIUM INVEST — SYNDIC & MANAGEMENT  
RUE CAMILLE LEMONNIER 68 — 1050 IXELLES

WWW.BRUSSELSREALESTATE.EU +32.(0).2.534.24.52 INFO@BRUSSELSREALESTATE.EU

I.P.I.: 101.168 N° T.V.A.: BE 0743 491 835 N° COMPTE ING: BE32 3631 9559 6702