

3. **Les terrasses** : L'un de nos immeubles « jumeaux » plus en contrebas sur le boulevard Mettwie a déjà procédé aux rénovations de plus de la moitié de ses terrasses et le moins que l'on puisse dire, c'est que le résultat est bluffant! L'esthétique de la propriété s'en trouve considérablement embellie, sans parler de l'apport à chaque appartement individuel. Il est donc urgent pour moi de commencer à entreprendre les démarches nécessaires afin de procéder aux mêmes rénovations, nos terrasses en ont grandement besoin, elles tombent littéralement en ruine davantage chaque année... et la valeur de nos appartements s'en trouverait considérablement impactée.

par Maria AMATO

1. Problème récurrent des pannes ascenseurs (étonnant que la même panne se manifeste) interrogation sur le degré de sérieux de la firme qui intervient pour la réparation).

par Monsieur David ELST

1. Problème de refoulement des gaz de chaudières que je subis depuis plus de 2 ans maintenant, tout comme d'autres propriétaires.
4. Vote sur la désignation d'un syndic conventionnel sur base des noms renseignés par les copropriétaires :

- MANAGIM
- FISKOBEL
- STERKENDRIES
- Mr MILLIS - syndic de la résidence (résidence n° 6032)
- IMMO HEYMANS

5. Élection des membres du Conseil de Copropriété : Les propositions suivantes sont exprimées

- a. Monsieur KARIM KAMIL MAHFOUD et/ou HANNA HANNA MED (propriétaire A 18) .
- b. Jacques Jacobs, Appartement 007, Bd. Louis Mettwie 81, 1080 Bruxelles.
- c. Boughanem Mohamed Said. Boulevard Louis Mettwie 81, 1080 Bruxelles
- d. Monsieur Mouzon & Madame Haoua, Propriétaires de l'appartement D2, Bd Louis Mettwie 81, 1080
- e. Madame VANHAELEN Marie Antoinette

6. Modalités de fin de la mission de l'administrateur provisoire
7. Dépouillement des scrutins et annonces des résultats

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

**Annexe** : Jugement du 20 Janvier 2022

Jean-Pierre Lannoy  
Administrateur provisoire  
IPI 102.763

1. Vérifier l'état de la canalisation d'évacuation des eaux usées de cuisine à partir de l'appartement G3

par Monsieur Pierre WALCH

1. La route à l'arrière du bâtiment est fortement dégradée, présence de trous profonds susceptibles d'infiltrations dommageables pour l'immeuble. Cette route est du ressort de la Commune et il est urgent de les si pas les informer, les rappeler à l'ordre.
2. Ascenseurs: les portes claquent en se fermant, faute de système de freinage adéquat, niveau-1, mais aussi p-ex niveau k12.
3. Problème des chambrettes. Ne faudrait-il pas envisager une révision de l'acte de base ou un addendum qui précise le but réel de celui-ci, pour un enfant de copropriétaire, ou pour servir de grenier, mais certainement pas pour le transformer en petit appartement. La situation actuelle est désastreuse et permet à des gens externes à l'immeuble de s'y introduire et notamment de faire du trafic de drogue avéré.
4. Incivilités : on observe régulièrement des traces d'urine sur les portes des ascenseurs à une hauteur excluant les chiens. Les femmes de ménage s'en plaignent régulièrement. Je comprends la difficulté de la répression mais cela dégrade la qualité de immeuble, encore plus.

Par Monsieur YIN LI

1. Actuellement les vélos ne sont pas bien mis dedans et il y a des gens qui ont jetés leur siège de bébé et tous leurs poubelles dedans, vous trouverez les photos ci-joints. Il faut interdire des gens qui jettent tous leurs déchets dedans.
2. Ajouter des crochets ou autre chose pour bien organiser l'espace dans la pièce pour tous les vélos.
3. La serrure de la porte est aussi cassée, il faut changer un nouveau pour bien sécuriser les vélos

par Monsieur Julien ZALDUA

1. **Les chaudières** : Vous l'avez probablement déjà entendu, mais Managimm souhaitait faire installer des chaudières de cogénération pour l'ensemble de la propriété, ce qui s'avérait être un projet financièrement intéressant. Malheureusement ce projet est laissé en suspens et certaines personnes (y compris moi-même) se retrouveront peut-être bientôt dans l'obligation de devoir changer leur chaudière individuelle vétuste, or celles-ci seront probablement à condensation et les chaudières de la copropriété ne sont pas adaptées à de tels systèmes. Peut-on dès lors prévoir d'effectuer ces travaux d'adaptation sans tarder ?
2. **Les colonnes d'évacuation d'eau** : Peut-être l'avez-vous également entendu mais l'immeuble souffre de plusieurs fuites d'eau, notamment au niveau des colonnes d'eau usagée. J'en ai moi-même fait les frais, en réceptionnant dans ma cuisine toutes les eaux usagées du 26ème au 15ème étages (!) pendant 3 jours... la fuite a été colmatée mais je pense qu'il est urgent de faire analyser la structure de ces colonnes et de les faire remplacer pour éviter d'autres incidents majeurs. (Vous trouverez ci-joint/ci-dessous une photo de la tuyauterie avant le remplacement de la portion endommagée, afin que vous attestiez de l'état des installations...)

1. Clarification dossier employés de l'ACP IRIS concernant licenciement en 2019. Échange de documentation relative pertinent. C'est un point très important parce que les gens demandent et il y a beaucoup de confusion à ce sujet – Point d'information
2. Assignation en justice de tous les propriétaires de chambrettes qui ne respectent toujours pas le règlement d'ordre intérieur ou l'acte de base. Demande d'astreinte de paiement à la copropriété de 100,00 € par jour et par chambrette louée ou transformée de façon non conforme ou illégale (base de calcul multiples de 2 quotités équivalents à une petite chambre c'est le Juge qui tranchera le montant exact). La date du début de paiement sera à partir de l'approbation en assemblée générale. Réouverture immédiate de tous les locaux communs (toilette, point d'eau, etc.) au premier étage et 27° étage et qui sont maintenant fermés à clés de façon abusive. Ces locaux ne pourront plus être utilisés de façon privative en accord avec l'acte de base. Point de vote
3. Extension au ROI : Les procès-verbaux ( PV ) des assemblées générales devront indiquer de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Les PV ayant uniquement des données incomplètes ne seront pas valables. Les PV devront indiquer aussi clairement le nombre des présents et les nombres de procuration. Tous les documents devront être scannés le plus rapidement possible après les assemblées générales et rester disponibles pour contrôle. Point de vote
4. Extension au R.O.I : concernant les procurations pour les assemblées générales le mandataire (celui qui reçoit procuration) devra être spécifié dès le départ par le mandant (celui qui donne procuration) le mandataire ne pourra pas être ajouté après par d'autres personnes que le mandant même, la procuration doit être entièrement remplie de la main du mandant ou de toute façon rédigée par le mandant même .Et si ce n'est pas le cas par exemple lors une procuration pré-remplie envoyée par le syndic avec toutes les coordonnées du mandant, il sera nécessaire d'indiquer le numéro national du mandant et joindre une copie de sa carte d'identité en cours de validité toute procuration non conforme sera exclue du dépouillement des votes et indiquées dans le PV de l'assemblée . Point de vote
5. Extension au R.O.I : Tout document copie (copie ou scan) relativement aux choses communes devra pouvoir être envoyé sur simple demande de n'importe quel copropriétaire et dans un temps raisonnable. Ceci inclut les documents des assemblées générales comme fiches des présences procurations et bulletins de vote. La consultation sur (place locale gérance où locaux syndic) ne remplace pas cette règle. A défaut de l'envoi les documents devront être à libre consultation en ligne site de la copropriété. Ce point est d'actualité et devient de plus en plus essentiel pour des questions sanitaires. Il est aussi au pas avec la numérisation de la gestion les dernières versions du code civil et en outre il garantit une transparence nécessaire à une copropriété de notre taille. Il est aussi à savoir que pratiquement tous les documents sont déjà d'office dans le système informatique et il s'agit uniquement de l'accès aux informations Point de vote
6. Achat de matériel audiovisuel pour l'utilisation en ag microphone haut-parleur projecteur pour un budget total d'environ 2000€le but c'est de pouvoir entendre et s'exprimer correctement en AG en évitant que des gens puissent monopoliser la parole où jeter l'assemblée générale dans la confusion simplement en criant plus fort à savoir pour l'instant le matériel est loué à chaque fois payant et non compris dans la location de la salle et il faut procéder à l'organisation pour éviter de dépendre de sa bonne volonté ou le temps des gens impliqués il est préférable d'être en possession du matériel le coût sera amorti en très peu de séances Point de vote

par Mme Joëlle NAPP

par Monsieur Éric PETIT :

1. **Suite à la dégradation du trottoir le long des entrées** du bâtiment, depuis deux ans des infiltrations d'eau assez importantes passent par les joints défectueux du trottoir du bâtiment, et qui finissent dans mon garage (366) situé juste en dessous.  
Je suppose que d'autres garages situés dans la même allée doivent être dans la même situation. Pour résoudre ce problème, serait-il possible de faire la réfection des trottoirs aux pieds des entrées du bâtiment, avant que ça ne se dégrade plus et que ça nous coûte plus cher. Pour l'instant les travaux ne demanderaient qu'un nettoyage des joints et un rejointoiement, qui serait le moins coûteux et qui résoudrait bien des problèmes.
2. **Vu l'augmentation du coût de l'énergie** et sans savoir quelles sont les conditions de nos contrats, ne serait-il pas souhaitable de prévoir aussi une augmentation des charges ?

par Monsieur VAN BELLE :

1. **Les balcons** : Cela fait maintenant presque 3 ans que ces travaux s'avèrent primordiaux. Des bâches sont installées depuis plus d'1 an, il ne faudrait pas que cela devienne du définitif faute d'un manque d'audace et de décision ferme.
2. **le laisser-aller autour de l'immeuble** : Outre les bâches qui deviennent sales, l'arrière du bâtiment laisse à désirer comme vous le constaterez sur les photos en annexe. Les dépôts d'immondices sont intolérables, les fientes des pigeons s'accumulent et l'état de la route, à nids d'autruche, est dangereuse.

par Mr MICAELLA Maria & Mme DARDENNE :

1. L'installation des nouvelles chaudières
2. La rénovation de nos terrasses
3. La réparation de nos parlophones
4. Le non-respect de notre règlement d'ordre d'intérieur par les locataires de l'immeuble

par Mme Chantal DARDENNE :

1. **Peinture** des parties communes du hall

par Monsieur WERRY :

1. Supprimer-Rectifier tout travaux décisions accomplis sans approbation A
2. Élection d'un avocat aux fins de représenter l'ACP au pénal
3. Adaptation des statuts : Obligatoire S.O.I
4. Appel passage IMMOPASS pour révision technique terrasses
5. Revoir sécurité complète de l'immeuble
6. Faire une étude pour un contrat pour les (voir si pas moins cher qu'avec ABP)
7. Changer le contrat ISTA
8. Changer le contrat OTIS

par Monsieur et Madame BALON PERIN :

1. Changement d'affectation d'un local du 27<sup>e</sup> étage en studio pour accueillir une aide-soignante

Points demandés par Mr GASPARINI :



3. **Info 3** : partie qui concerne des questions sur la 'gestion' de Managimm et pour laquelle Managimm doit nous envoyer les documents ad-hoc :
  - Où en est le dossier de plainte contre Property Consulting tel qu'approuvé par l'AG de nov 2018 et copie de celui-ci ?
  - Où en sont les comptes corrigés de 2018 et approuvés par BDO ? Et idem pour ceux de 2019 et 2020 ?
  - Présentation du rapport du bureau réviseur BDO concernant notre compte de réserve et demandé par l'AG de nov 2018 ? Et si possible également ceux de 2019 et 2020 ?
  - détails à donner par Mng pour le remplacement des adoucisseurs sans explication, sans copie des offres de prix, ni raison technique et sans consultation de l'AG. Sur quel compte cela a-t-il été imputé ?
  - idem pour le remplacement des compteurs et alimentation en eau de l'immeuble de la facture de Vivaqua (copie des offres et factures).
  - Idem pour l'éclairage de sécurité des halls ? Copies des offres demandées.
  - Pourquoi garder KONE comme ascensoriste alors qu'une offre de -50.000 €/an lui a été présentée en février 2019 par le Cdc? Et, pourquoi avoir choisi KONE pour la mise aux normes des ascenseurs alors qu'un autre était moins cher ?
  - Pourquoi avoir payé la totalité des indemnités aux nettoyeuses alors qu'il y avait faute grave ? Pourquoi avoir rejeté la faute sur le Cdc alors que MNG a rejeté leurs avis et que les discussions n'ont été tenues qu'avec l'avocat compagnon de Mme GOESSENS ?
  - Sur quels points : remplacement des chauffages, des terrasses, KONE ?.
4. **Info 1** : Confirmation et à noter par le Secrétaire de l'AG au PV, que MANAGIMM n'a (comme promis à l'AGE de 2020 mais ... oublié dans le PV) engagé ou payé aucun frais par la copropriété en ce qui concerne le litige avec le Conseil de Copropriété qu'il a dégommé en Novembre 2018 ? ... et de quoi qu'il s'engage à payer intégralement l'intégralité des frais s'y rapportant.
5. **Info 2** : Confirmation par l'Administrateur nommé par le Juge de Paix que, les syndics invités ce jour à l'AG imposés par le Juge de Paix, ont bien accepté le même texte contractuel d'appel d'offre et signeront le contrat en complétant simplement leur prix. Point à noter par le Secrétaire dans le PV.
6. **Vote 1** : Confirmation par l'AG que les frais des travaux électriques de remise en état des tableaux électriques des chambrettes (sans accord de l'AG) seront répartis seulement à charge des copropriétaires des chambrettes (et normalement seulement à ceux ayant modifiés leur(s) chambrette(s) sans permis, bricolés leurs compteurs et les installations communes).
7. **Vote 2** : l'assemblée demande au syndic d'appliquer la loi sur la législation de l'Urbanisme concernant les chambrettes et s'engage de porter immédiatement plainte en justice contre chaque copropriétaire de chambrette(s) qui ne s'engage pas par écrit à respecter l'acte de base et les règlements en vigueur. Ainsi que d'appliquer des pénalités et/ou astreintes de 100 €/jour en cas de non-respect de ces différentes clauses et ce après un délai de 30 jours calendrier après l'envoi du PV de l'assemblée.
8. **Vote 3** : Election du nouveau syndic : nous vous demandons de mettre le nom de la firme FISKOBEL qui n'est pas IPI mais qui a les agréments du Ministère des Affaires Économiques (voir : <https://www.prosyndic.be> ). Dans le cas où FISKOBEL n'accepterait pas, veuillez-nous en informer immédiatement et nous vous enverrons une autre candidature.

par Nadine VANDENBOSCH & Madame VAN HAELEN

1. **Décision** de l'Assemblée des Copropriétaires sur le licenciement et remplacement éventuel du personnel actuel (Concierge).

M. BERRY - ROMDENNE Jacqueline  
Rue de Mexico, 19  
1080 Bruxelles  
Belgique

Bruxelles, le 15 Mars 2022

**Concerne : ACP- Immeuble sis Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles**

**M.Réf. : Dossier n° 548 - Résidence « ACP IRIS »**

**BCE : 0850.147.392**

Madame, Monsieur,

Au vu de l'amélioration de la situation sanitaire, nous pouvons mettre en place la programmation de l'assemblée générale de votre copropriété.

Pour votre parfaite information, vous trouverez en fichier joint le contenu du jugement rendu en date du 20 Janvier 2022 par le Tribunal de 1ère Instance de Bruxelles siégeant en appel de la décision nous désignant en qualité d'administrateur provisoire par Jugement du 10 Mai 2021

Il en découle que le Tribunal a estimé l'appel non fondé.

Bien qu'à ce jour, je ne dispose pas encore d'une date précise portant sur l'organisation de cette Assemblée Générale, nous vous proposons l'ordre du jour suivant qui a été basé sur les informations reçues des copropriétaires.

Si vous souhaitez encore ajouter un point complémentaire, je vous remercie de m'en aviser pour au plus tard le **24 Mars 2022** à huit (par mail : [lannoy@ateliergestion.be](mailto:lannoy@ateliergestion.be) ou par courrier), passé ce délai l'ordre du jour sera définitivement arrêté.

Au vu de l'ordre du jour, l'assemblée générale débutera à 14 heures 30. Si lors de la première séance, l'assemblée générale ne dispose pas du quorum de présences, une seconde séance sera organisée dans les dix jours suivants.

1. Rappel du cadre la mission de l'administrateur provisoire et historique juridique depuis sa désignation (point d'information).
2. Situation financière de la Copropriété : état des recouvrements – édition des comptes 2021 (point d'information) - modalités de vérification des comptes.
3. Points demandés par les copropriétaires :

par Monsieur Thierry MERSCH :

1. **Info 1** : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation de la copropriété n'ayant pu être présenté à l'AG suite à l'éjection du Conseil de Copropriété avec des procédés illégaux du syndic MANAGIM
2. **Info 2** : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation juridique engendrée par l'éjection illégale du Conseil de Copropriété.



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

# ACP IRIS

## Procès-verbal

### Assemblée Générale Statutaire

**Le 6 juin 2024 à 18:00**

**BSPORTS - BSPORTS - AVENUE DE LA BASILIQUE 14 à 1082 BERCHEM  
STE AGATHE**

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

Copropriétaires présents	75	20,27%	2407 Quotités
Copropriétaires représentés	56	15,14%	1663 Quotités
Copropriétaires absents	239	64,59%	5930 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>370</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
AG valide en participants	131	35,41%	
AG valide en quotités	4070	40,70%	

Le 06/06/2024 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP IRIS à 1080 Molenbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

#### 1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

#### 2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

##### 2.1. Se présente comme présidente : Mme Everaert (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.5 % (3581)
- Non: 8.5 % (334)
- Abstention (35)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

**2.2. Se présente comme secrétaire : Le syndic (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

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

**2.3. Se présentent comme assesseurs :** [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.6 % (3630)
- Non: 8.4 % (328)
- Abstention (30)

**3. Approbation des décomptes 2022 et 2023**

Délibération:

**3.1. Approbation des Décomptes de l'Année 2022 et 2023 (Majorité: +50%)**

Après consultation avec notre conseiller juridique et dans le dessein de garantir la continuité des activités du syndic en ce qui concerne le recouvrement des créances et des frais, la copropriété propose d'approuver les décomptes de 2022 et 2023.

L'approbation des décomptes en question n'implique aucune approbation du bilan complet de 2022 et 2023 et des années précédentes à partir de 2018, qui feront l'objet d'une approbation spécifique après vérification approfondie, en tenant compte aussi des procédures judiciaires en cours.

Monsieur [REDACTED] prend la parole et informe qu'il faut valider les décomptes et qu'une analyse sera faite par un commissaire interne et externe. Sinon la récupération en justice ne sera pas possible.

Dans le cas où les comptes sont validés, ils seront validés sous réserve de contrôle par des commissaires. Des vérifications seront faites et des corrections seront établies si nécessaire.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 83.4 % (3223)
- Non: 16.6 % (678)
- Abstention (87)

**4. Approbation du Budget 2024 :**

Sur base du budget réalisé et revu, nous vous proposons de voter un budget Annuel de 1.020.000 € dont 320.000 €

**CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE**

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



FISKOBEL

pour le fonds de réserve

Délibération:

**4.1. Budget Charges Courantes : 700.000,00 EUR (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 60.2 % (1737)
- Non: 39.8 % (1206)
- Abstention (1063)

[Redacted text block]

*Handwritten signature*

**4.2. Budget Fonds de Réserve : 320.000,00 EUR (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 76.1 % (2622)
- Non: 23.9 % (881)
- Abstention (503)

[Redacted text block]

*Handwritten signature*

**5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes**

Délibération:

**5.1. Décharge au Conseil de Copropriété pour l'année 2023 (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

*Handwritten signatures*



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

- Oui: 81 % (3179)
- Non: 19 % (754)
- Abstention (73)

Ont voté non:

[Redacted text]

## 5.2. Décharge au Commissaire aux comptes pour l'année 2023 (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.5 % (3476)
- Non: 11.5 % (443)
- Abstention (87)

Ont voté non:

[Redacted text]

## 5.3. Décharge au Syndic pour l'année 2023 (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.3 % (3296)
- Non: 15.7 % (605)
- Abstention (105)

Ont voté non:

[Redacted text]

## 6. Election des membres du conseil de copropriété :

En vertu de la charte de fonctionnement partie du ROI depuis l'AG du 22 déc. 2022 le nombre des membres est limité à 5

Délibération:

### 6.1. Se [Redacted]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.1 % (3400)
- Non: 11.9 % (494)
- Abstention (112)

[Redacted text]



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

6.2. Se présente: [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.2 % (2845)
- Non: 11.8 % (372)
- Abstention (789)

6.3. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.1 % (3579)
- Non: 6.9 % (262)
- Abstention (165)

6.4. Se présente : [REDACTED]

Délibération

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.3 % (3203)
- Non: 15.7 % (654)
- Abstention (149)

7. Election d'un collège de Commissaire Aux Comptes pour l'année 2023 et 2024 :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

De manière générale, le commissaire aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité, les pièces justificatives et les extraits bancaires de l'exercice comptable.

Proposition est faite de voter pour un organisme externe (indépendant) ainsi qu'un Commissaire interne (propriétaire)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

qui travailleraient en parallèle pour la copropriété.

Délibération

**7.1. Commissaire Aux Comptes Externe : BE AUDIT : 5.808,00 TVAC/an pour la vérification des comptes 2023 et 2024 (Majorité: +50%)**

La mission du commissaire consistera à réaliser les contrôles suivants:

- Vérification du bon encodage des factures et autres pièces justificatives
- Vérification du bon encodage des paiements
- Contrôle des montants facturés avec les contrats, avec les devis ainsi que les bons de commandes
- Vérification du décompte annuel des charges
- Vérification des documents financiers annuels tels que le bilan de la copropriété
- Vérification de la bonne application des règles particulières de calcul prévues dans l'acte de base (quotités par appartement, quotités par appartement, répartition des frais entre appartements et garages).

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 92.4 % (3633)
- Non: 7.6 % (293)
- Abstention (80)

[Redacted signature block]

*Handwritten signature*

**7.2. Commissaire Aux Comptes Interne : [Redacted] pour la vérification des comptes 2023 et 2024 (Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.1 % (3596)
- Non: 8.9 % (347)
- Abstention (63)

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

**7.3. Mandat pour la vérification de 2018-2019-2020 et 2021 par le commissaire aux comptes externes : Mandat au syndic de recherche de devis et proposition aux membres du conseil de copropriété pour validation (Majorité: 2/3)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 74.9 % (2976)
- Non: 25.1 % (977)
- Abstention (53)

[Redacted signature block]

[Redacted signature]





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

**8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel)  
(Majorité: +50%)**

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 89.2 % (3529)
- Non: 10.8 % (421)
- Abstention (56)



*Handwritten signature in blue ink.*

**Mandat autorisant des dépenses pour des travaux inférieurs ou égal à 15.000,00 € (Majorité: 2/3)**

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 15000 € sans passer par une Assemblée Générale après approbation du CDC. Ce montant est annuel et non cumulable.

Le syndic consulte les membres du conseil pour les devis mais c'est au syndic à signer.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 79.4 % (2814)
- Non: 20.6 % (762)
- Abstention (430)



*Handwritten signature in blue ink.*

**10. Rafrachissement des parties communes : Mandat au syndic pour la recherche de devis en collaboration avec le Conseil de Copropriété**

Délibération:

**10.1. Travaux : Peintures et Rafrachissement sols dans les étages 1 et 27 (couloirs communs) : Mandat au syndic pour la recherche de devis (Majorité: 2/3)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 8.6 % (356)
- Non: 91.4 % (3535)
- Abstention (145)



*Handwritten signature in blue ink.*



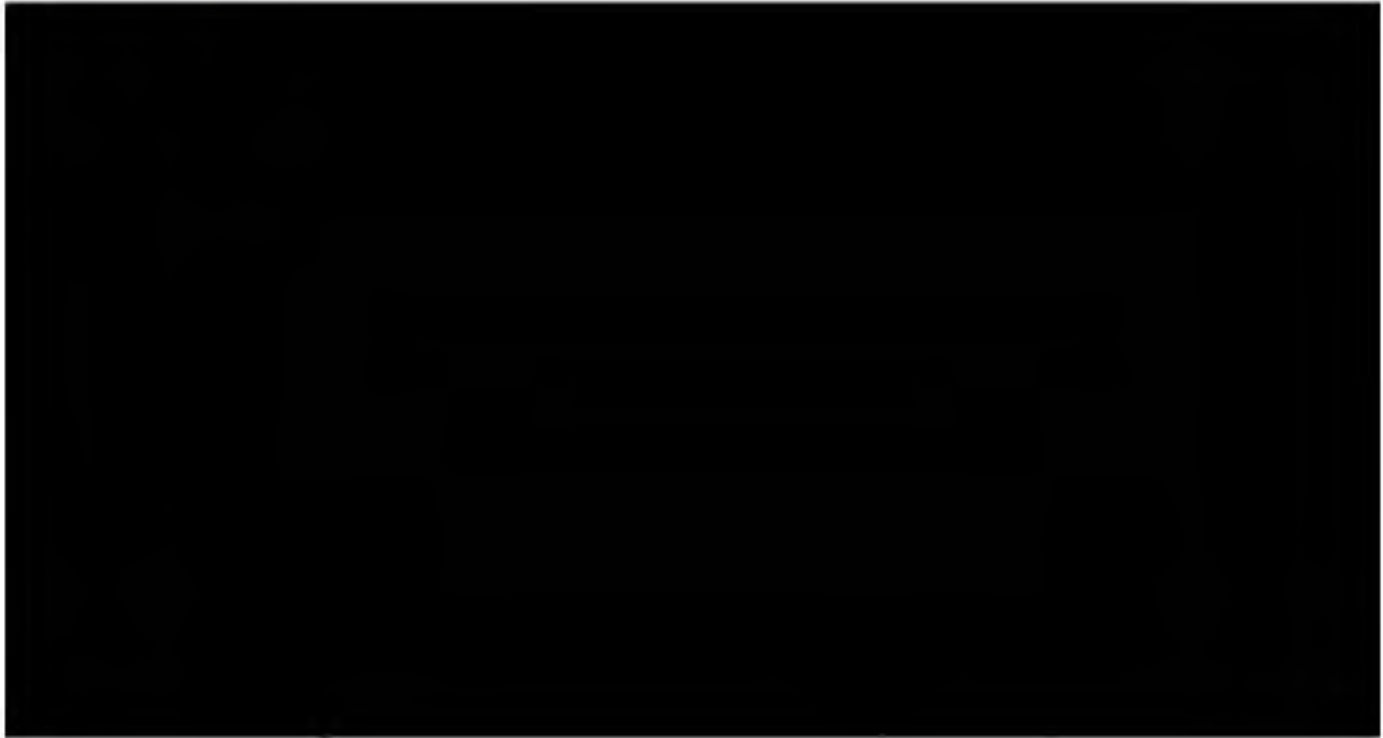
FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392



**10.2. Mode de financement : Imputation aux chambrettes du 1er et du 27e**

Délibération:

**10.3. Rafraîchissement Hall D'entrées ainsi que les niveaux -3,-2,-1 : Mandat au syndic pour la recherche de devis en collaboration avec le Conseil de Copropriété (Majorité: 2/3)**

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 16.1 % (647)
- Non: 83.9 % (3237)
- Abstention (186)



*Handwritten signatures in blue ink.*



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

**10.4. Mode de financement : par le Fonds de Réserves**

Délibération:

**11. Concierge - Evaluation des Prestations et vote**

Délibération:

**11.1. Décision quant à la fin du contrat de Mr Vasco (Oui = FIN) (Majorité: +50%)**

Plusieurs copropriétaires souhaitent que l'assemblée générale se prononce en vue de mettre fin au contrat de Monsieur Vasco en tant que concierge.

Monsieur Vasco devra prêter son préavis.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 83.9 % (3192)
- Non: 16.1 % (669)
- Abstention (209)

**11.2. Decision d'engager un nouveau concierge (OUI / NON ) (Majorité: +50%)**

En cas d'accord, l'Assemblée Générale mandate le Syndic en vue d'entreprendre toutes les démarches administratives utiles et d'engager le nouveau concierge dans les meilleurs délais.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 66.6 % (2247)
- Non: 33.4 % (1221)
- Abstention (602)



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

## 12. Approbation d'un mandat au syndic pour la recherche de devis afin de créer un système anti-assise pour l'entrée 83 (Budget: 3.500 EUR TTC) (Majorité: 2/3)

Pour vous informer pleinement, en raison des troubles récurrents et de la présence de jeunes à l'arrière de l'immeuble, notamment à l'entrée 83, nous suggérons d'explorer la possibilité d'installer un système anti-assise à cet endroit.

Cette mesure vise à dissuader les groupes de jeunes qui causent des dégradations quotidiennes à la propriété. Nous proposons ainsi de donner mandat au syndic pour rechercher des devis et présenter des propositions au conseil de copropriété en vue de leur validation.

Info: Monsieur Lagrange informe qu'on pourrait mettre éventuellement un grillage au niveau du local 83 (à voir prochainement avec le mandat des travaux autorisées)

### Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 81.3 % (3189)

• Non: 18.7 % (744)

• Abstention (137)

## 13. Adaptation ROI : Infraction au ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) (Majorité: +50%)

L'AG du 15.01.2018 a approuvé le point ci-dessous pour l'adaptation du ROI :

*Tout contrevenant au respect du Règlement d'Ordre Intérieur et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturé une indemnité administrative de 50€ plus les frais en lien avec cet acte d'incivilité (frais administratif, facture de réparation ...) en privatif dans le décompte de l'exercice en cours.*

### Il est demandé à la présente assemblée générale du 16 avril 2024 d'approuver le texte suivant qui remplace la règle précédente :

Toute infraction au ROI engendrera une indemnité administrative égale à la somme de tous les frais causés par l'infraction, additionnés d'une indemnité de base en faveur de la copropriété de 80€. Les remarques suivantes s'appliquent :

1. La première partie des frais mentionnés correspond en tout paiement direct ou indirect pour réparation aux dommages et remise en état causés par l'infraction. Dans le cas spécifique de dépôt d'encombrants ou déchets non conformes, ces frais sont estimés à 250€ par pièce et par dépôt. Si ce montant est jugé insuffisant, il pourra être remplacé par les frais réels de réparation et d'enlèvement.
2. La deuxième partie, si applicable, pourra correspondre aux frais de syndic engendrés pour l'exécution de la procédure, comme le visionnage de caméras, envois de lettres, appels téléphoniques, les notifications aux responsables et tous frais appropriés. Les images et les témoignages pourront être gardés par le syndic et l'identité des gens notifiant les faits resteront confidentiels ;
3. L'indemnité de la copropriété de 80€ s'additionne aux montants précédents et dans tous les types d'infraction constatées, ce montant représentera le minimum du montant demandé à chaque fois ;
4. Les sommes seront imputées dans le compte copropriétaire en question et se retrouvent en déduction des charges de la copropriété via un compte 74 (Indemnités et Pénalités ROI);
5. Ce mécanisme est répété à chaque infraction et au minimum une fois par jour en cas de violation persistante. Pour des cas graves manquements des procédures judiciaires pourront être entreprises à l'encontre des responsables.

### Délibération:

La résolution est approuvée.



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- Oui: 87.2 % (3348)
- Non: 12.8 % (591)
- Abstention (131)



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

#### 14. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 1 et Partie 2 (Majorité: +50%)

Il est demandé à l'assemblée générale du 16 avril 2024 de ratifier la procédure de l'AG du 30 septembre 2014 pour le recouvrement des frais communs et charges privatives, avec plus des précisions et de modernisations par rapport au texte précédent. Le texte qui suit fera partie intégrale du règlement d'ordre intérieur de la copropriété (ROI).

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat chargé du dossier de la part de copropriété (à approuver en AG par exercice comptable), et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

#### DETAILS DE LA PROCEDURE

Dans le cas de paiement trimestriel, la date ultime de paiement des provisions est fixée pour la fin du premier mois des trimestres financiers selon budgets fixés en AG c'est-à-dire 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre. Il est conseillé que le syndic envoie une communication avant chaque échéance pour solliciter les paiements au préalable. Il est aussi fortement conseillé que les copropriétaires qui ont tendance à oublier ou retarder les paiements fixent un ordre permanent dans leurs comptes bancaires .

Après ces dates, un délai de défaut de paiement s'écroule. Le syndic peut s'il le souhaite et amicalement un premier courrier simple, ou courriel pour informer les copropriétaires en question de leur délai. Pour qu'un courriel soit valable, le copropriétaire en question aura dû signifier son adresse e-mail officiellement dans une fiche signalétique. Autrement il faudra un courrier simple et les frais seront à charge du copropriétaire défaillant .

Après 15 jours, une procédure de recouvrement doit partir. Le syndic enverra une lettre recommandée avec accusé de réception aux frais du débiteur sans impliquer ni avocat ni huissier (aucun paiement pour ces derniers). Les frais de syndic seront à charge du copropriétaire en question. La copropriété recevra 50€ d'indemnité forfaitaire aussi pour ce délai .

#### Délibération:

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 86.2 % (3315)
- Non: 13.8 % (629)
- Abstention (126)





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

## 15. Adaptation ROI : Récupération de créances : Partie 2

### DETAILS DE LA PROCEDURE (Suite)

Le copropriétaire en question aura 15 jours dès la réception du recommandé pour payer les montants indiqués, ou fournir preuve du paiement. Si le paiement n'est pas effectué ou en cas de retour du recommandé sans signature, un deuxième recommandé avec accusé de réception partira. Les frais de syndic seront à charge du copropriétaire en question. La copropriété recevra 100€ d'indemnité forfaitaire pour ce délai.

Dans le cas d'absence de paiement, une procédure de recouvrement avec avocat et/ou huissier de justice devra être démarrée. Il sera d'oblige utiliser les clauses d'assurance de la copropriété pour que l'ACP n'a pas des frais, à chaque fois cela soit applicable ;

Dans tout le cas, la copropriété ne devra pas subir de frais d'avocat onéreux et tous frais seront à charge des copropriétaires défaillants ;

### LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12% l'an, ce jusqu'au paiement intégral. L'intégralité de cet intérêt est à bénéfice de la copropriété.

### LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

L'intégralité des indemnités sont à bénéfice de la copropriété.

### Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (Frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier (200 € TVAC), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 110 € TVAC. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 10€ pour le 1er rappel par lettre simple et 25€ pour le second rappel par voie recommandée.

### Délibération:

## 16. INFORMATIONS :

### Délibération.

## 17. Rappel : Utilisation des chambrettes selon le ROI

### Suite à la demande de madame Balon Perin:

"Madame Balon Perin souhaite demander un permis d'urbanisme concernant les chambres 40 et 42 au 27e visant la régularisation des travaux de transformation de chambres, afin qu'elles puissent être occupées conformément aux dispositions des statuts de la copropriété, dans les limites de leur légalité."

### Rappel Utilisation Chambrettes du 1er et du 27 étage:

Les copropriétaires ont été informés par rapport aux exigences urbanistiques par courrier du 21.06.2019.(envoyé par Recommandé avec accusée de Réception par le syndic Managimm).

### Exigences urbanistiques :

Selon l'article 98 §1, 12° et l'art. 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) la création de logement supplémentaire sans permis préalable d'urbanisme est strictement interdite.

Les chambrettes (chambres de bonnes) sont en effet des entités dépendantes d'un appartement ou d'un rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble et ne peuvent être transformées en unités d'habitation indépendante (logements distincts) sans permis d'urbanisme.





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

Dans tout cas, installations qui peuvent transformer la chambrette en unité d'habitation indépendante comme cuisines (fixes ou mobiles), sonnettes, douches et toilettes (ne sont pas admises) (liste non exhaustive).

La création de logement supplémentaire sans permis préalable est également interdite car jamais votée et approuvée/acceptée par une AG.

**Exigences vers la copropriété (Acte de base et Règlement d'ordre intérieur)**

La création d'un logement supplémentaire dans la copropriété et la création ou modification des installations (électriques, conduites d'eau, etc...) sans permis préalable de l'AG sont également interdites. Il est important à souligner qu'un permis éventuel obtenu des services publics n'implique pas automatiquement une acceptation de la copropriété. A savoir aussi,

Délibération:

**17.1. Rappel : Utilisation des chambrettes selon le ROI**

**Les propriétaires en contravention avec la loi sont invités à mettre fin immédiatement à cette situation.**

Chambrette peut uniquement être **donnée en location** si :

Candidat locataire = propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs appartements ou rez-de-chaussée commerciales dans un des immeubles de la résidence IRIS ;

Il doit y être domicilié régulièrement + y résider ;

Contrat de bail écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

**REMARQUE IMPORTANTE :**

L'article 67 du règlement de copropriété est clair:

Il peut être procédé entre copropriétaires à des «affectations» des locaux du 1er et 27ième étage.

Il en résulte que la vente des chambrettes peut se faire uniquement entre propriétaires d'IRIS, i.e. des personnes qui sont déjà propriétaire d'un ou de plusieurs appartements ou commerces dans un des immeubles de la résidence IRIS.

Délibération:

**18. Mesures conservatoires en places pour le check Terrasses/ Vitres**

**Concernant les problèmes liés aux Terrasses, Vitrages des Balcons, Balustrades et Façades :**

Des mesures préventives ont été mises en place, et une expertise a été réalisée par des grimpeurs professionnels de la société Acrodimi.

Ils ont produit un rapport détaillant leurs observations :

La société a procédé à une évaluation et un contrôle de l'état des vitres et des garde-corps situés sur les balcons de la façade avant de l'immeuble.

L'état des vitres sur tous les balcons s'avère désastreux.  
En voici un résumé :

- A : Vitres avec fissures (151 unités)
- B : Vitres présentant des vibrations au niveau des fixations (35 unités)
- C : Instabilité dans l'ancrage des pieds des garde-corps (19 unités)
- D : Absence de vitres et sécurité compromise (5 unités)
- E : Vitres gravement fissurées nécessitant un démontage (11 unités)
- G : Instabilité des profils en zinc sur les bandeaux des balcons (2 unités)
- H : Mise en sécurité temporaire des vitres fissurées ou vibrantes (18 unités)

Des problèmes majeurs ont également été identifiés concernant les structures en béton des bandeaux et des ciels de



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

balcon, avec un grand nombre d'éléments en béton instables et à risque de chute.

**Conclusion :**

L'état des balcons sur la façade avant est alarmant et présente un danger.

Les risques de chute de béton ou d'autres composants sont réels.

Une rénovation complète et urgente de ces balcons est indispensable pour prévenir tout accident.

**Délibération:**

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

AXA  
BXL PROPRETE  
CADILLAC FISKOBEL SA  
ALPHA CLEAN  
DOS SANTOS VASCO  
FUN GARDEN  
IMMO PLAQUETTES  
KONE  
MENSURA  
MEUWESE GULBIS  
PARTENA  
PROXIMUS  
Q SALT  
SGS  
SODEXO  
TOTAL  
VIVAQUA  
VIVIUM

**Délibération**

La résolution est rejetée.

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

**20. Addendum: Information: Projet Rénovation de terrasses et façades:**

Ce point est présenté à titre informatif et pourra être discuté lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire consacrée aux travaux sur les terrasses.

En raison de la dégradation continue des terrasses et des façades au fil des années, il est impératif d'aborder ce sujet de manière approfondie. Pour progresser efficacement dans ce dossier, des mesures urgentes doivent être mises en œuvre. À cet effet, nous avons fait appel à l'architecte Médori, dont l'expertise permettra d'étudier en détail les pathologies affectant ces structures et d'évaluer les risques encourus.

La mission que l'Architecte propose à l'ACP IRIS est la suivante :

Établir un dossier ayant pour but d'expliquer et de rappeler à l'ensemble des copropriétaires les travaux indispensables à la bonne conservation des terrasses et façades de l'immeuble.

La mission se compose de deux phases : la phase étude et la phase réalisation

**Phase étude :**

- Démarches auprès de l'administration pour obtenir les plans existants de l'immeuble.
- Établissement des documents graphiques nécessaires sur base des plans existants.
- Visite des lieux avec le relevé détaillé des terrasses types
- Établissement de l'avant-projet présenté au syndic et au conseil de gérance
- Organisation des sondages (analyse des bétons) par carottages et scan des armatures
- Interprétation des résultats des sondages par un bureau d'étude en stabilité
- Rédaction des cahiers des charges

**CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE**

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





**FISKOBEL**

**ACP IRIS**

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- Rédaction des métrés
- Collaboration aux opérations de demandes de prix à minimum 4 entreprises (la copropriété pourra communiquer des noms d'entreprises qu'elle désire que l'architecte consulte)
- Analyse des offres
- Présentation des pathologies et des solutions chiffrées à l'assemblée générale
- Présentation de l'immeuble rénové en simulation 3D

**Phase réalisation**

- Mise à jour du cahier des charges et des métrés selon les décisions de l'AG
  - Introduction du permis d'urbanisme car modification esthétique de l'immeuble
  - Etablissement du dossier d'exécution et contrat d'entreprise
  - Contrôle de l'exécution des travaux jusqu'à l'achèvement complet
  - Assistance au Maître de l'Ouvrage aux réceptions provisoire et définitive
  - Vérification des décomptes
- Présentation de l'évolution des chantiers en AG

En outre, en fonction des résultats de ce rapport et pour mettre en œuvre des mesures conservatoires, il serait fortement conseiller d'envisager une purge complète des zones affectées. Parallèlement, il pourrait être nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée pour sécuriser les lieux, garantissant ainsi la sécurité des occupants et des passants.

**Délibération:**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 06/06/2024

**LE SYNDIC**  
**JEAN-PASCAL COCHET**  
**CADILLAC SA - FISKOBEL**

**CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE**

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

## Mélanie Matton

---

**De:** support@prosyndic.be  
**Envoyé:** mardi 6 février 2024 16:46  
**À:** Marie Derès  
**Objet:** IRIS-MUT-Vte publique (D:04103|  
640)-APP K06-06.02.2024

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Terminé

Bonjour Madame Derès,

Vous trouverez ci-dessous un lien avec toutes les informations utiles pour entamer votre travail. Un peu plus bas le solde en cours en comptabilité.

Conformément à l'article 577-11§2, l'ouverture d'un dossier mutation est facturé 225 € TTC.  
*Ce montant comprend l'ensemble de nos prestations entre la première demande de renseignements et l'acte définitif.*

*Le montant est porté au débit du compte du client cédant.*

Je vous remercie d'en informer le client vendeur.

Voici le lien utile : <https://bit.ly/mutiris>

1. Montant du fonds de roulement : 234.990,00 €
2. Montant du fond de réserve : 3.363.972,31 €
3. **Montant du par le copropriétaire vendeur : 15469.51 €**
4. **Provisions trimestrielle de : 420€**
5. **Appel de fonds de réserve par trimestre : 224€**
6. Procédures judiciaires en cours : Beaucoup de litiges en cours concernant des recouvrements de créances.
7. Les 3 dernier PV : voir lien ci-dessus.
8. Dernier Bilan approuvé de l'AG : Bilan 2021 (voir lien)
9. Pas de citerne à mazout : Le Chauffage est Individuel

**Mais Attention :** Il y a dans la plupart des appartements des problèmes de refoulement  
Voir texte ci-joint.

### Compte Copropriétaire

**Copropriété :** 1049 - ACP IRIS (0850-147-392)  
**Exercice :** du 01/01/2024 au 31/12/2024  
**Edité le :** 06/02/2024  
**Période :** du 01/01/2023 au 05/02/2024

Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2023	-	Solde reporté	Solde	12 249.51	0.00	-12 249.51
01/01/2023		Provisions (P) (01/2023)	Charges	420.00	0.00	-12 669.51

Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2023		Appel de fonds de réserve (01/2023)	Fond de réserve	224.00	0.00	-12 893.51
01/04/2023		Appel de fonds de réserve (04/2023)	Fond de réserve	224.00	0.00	-13 117.51
01/04/2023		Provisions (P) (04/2023)	Charges	420.00	0.00	-13 537.51
01/07/2023		Provisions (P) (07/2023)	Charges	420.00	0.00	-13 957.51
01/07/2023		Appel de fonds de réserve (07/2023)	Fond de réserve	224.00	0.00	-14 181.51
01/10/2023		Provisions (P) (10/2023)	Charges	420.00	0.00	-14 601.51
01/10/2023		Appel de fonds de réserve (10/2023)	Fond de réserve	224.00	0.00	-14 825.51
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	420.00	0.00	-15 245.51
01/01/2024		Appel Fonds de Réserve (01/2024)	Fond de réserve	224.00	0.00	-15 469.51
<b>Totaux :</b>				<b>15 469.51</b>	<b>0.00</b>	<b>-15 469.51</b>
<b>Solde débiteur au 05/02/2024 :</b>					<b>15 469.51</b>	<b>-</b>

**Veillez virer votre solde débiteur de 15 469.51 € sur le compte de la copropriété :**

**BELFIUS - (BELFIUS)**  
**avec pour mention votre référence client :**  
**+++242/2908/90632+++**

1. **Travaux aux Terrasses à prévoir : Estimation : 9.000.000 €**  
Il faudra compter un apport d'au moins 20.000 € par personne !  
Il est très important de bien informer vos clients à ce sujet.

**1. Arriérés en cours :**

Veillez virer votre solde débiteur de **15 469.51 €** sur le compte de la copropriété :  
**BELFIUS - (BELFIUS)**  
avec pour mention votre référence client : **+++242/2908/90632+++**

***Puis je insister sur le fait que les terrasses ne peuvent quasiment pas être utilisées. Plusieurs terrasses ont déjà subis de graves problèmes au niveau des gardes corps. Des travaux de très grande ampleur doivent être effectués. Il faudra compter environ 20.000 € par personne minimum.***

***Merci de bien informer votre cliente à ce sujet et de nous confirmer que vous avez effectivement informé les acquéreurs par retour de courriel.***

Bien à vous,

## Marie Derèse

---

**De:** support@prosyndic.be  
**Envoyé:** lundi 13 mai 2024 17:10  
**À:** Mélanie Matton  
**Objet:** Iris-MUT- ' ente publique (13.05.2024)

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Terminé

Bonjour Maître Matton,

Vous trouverez ci-dessous un lien avec toutes les informations utiles pour entamer votre travail. Un peu plus bas le solde en cours en comptabilité.

Conformément à l'article 577-11§2, l'ouverture d'un dossier mutation est facturé 225 € TTC.

*Ce montant comprend l'ensemble de nos prestations entre la première demande de renseignements et l'acte définitif.*

*Le montant est porté au débit du compte du client cédant.*

Je vous remercie d'en informer le client vendeur.

Voici le lien utile : <https://bit.ly/mutiris>

1. Montant du fonds de roulement : 234.990,00 €
2. Montant du fond de réserve : 3.363.972,31 €
3. **Montant du par le copropriétaire vendeur : 242.64€**
4. **Provisions trimestrielle de : 1515.00 €**
5. **Appel de fonds de réserve par trimestre : 808.00 €**
6. Procédures judiciaires en cours : Beaucoup de litiges en cours concernant des recouvrements de créances.
7. Les 3 dernier PV : voir lien ci-dessus.
8. Dernier Bilan approuvé de l'AG : Bilan 2021 (voir lien)
9. Pas de citerne à mazout : Le Chauffage est Individuel

**Mais Attention :** Il y a dans la plupart des appartements des problèmes de refoulement  
Voir texte ci-joint.

1. **Travaux aux Terrasses à prévoir : Estimation : 9.000.000 €**

Il faudra compter un apport d'au moins 20.000 € par personne !  
Il est très important de bien informer vos clients à ce sujet.

1. **Arriérés en cours :**

Veillez virer votre solde débiteur de 242.64 € sur le compte de la copropriété :  
BELFIUS - BE74 0689 0406 7107 (BELFIUS)  
avec pour mention votre référence client :

+++452/7400/97482+++

***Puis je insister sur le fait que les terrasses ne peuvent quasiment pas être utilisées. Plusieurs terrasses ont déjà subis de graves problèmes au niveau des gardes corps. Des travaux de très grande ampleur doivent être effectués. Il faudra compter environ 20.000 € par personne minimum.***

**Merci de bien informer votre cliente à ce sujet et de nous confirmer que vous avez effectivement informé les acquéreurs par retour de courriel.**

**Compte Copropriétaire**

Copropriété : 1049 - ACP IRIS (0850-147-392)

Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Edité le : 13/05/2024

Période : jusqu'au 13/05/2024

Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2024		Solde reporté	Solde	928.89	0.00	- 928.89
01/01/2024		Appel Fonds de Réserve (01/2024)	Fond de réserve	808.00	0.00	-1 736.89
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	1 515.00	0.00	-3 251.89
07/03/2024	0085	Refacturation frais privatifs : Frais de rappels du 07/03/2024	Opération diverse	10.00	0.00	-3 261.89
07/03/2024	048	452740097482	Mouvement	0.00	2 315.36	- 946.53
27/03/2024	062	452740097482	Mouvement	0.00	2 323.00	1 376.47
01/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	1 515.00	0.00	- 138.53
01/04/2024		Appel Fonds de Réserve (04/2024)	Fond de réserve	808.00	0.00	- 946.53
09/04/2024	069	452740097482	Mouvement	0.00	928.89	-17.64
13/05/2024	0197		Opération diverse	225.00	0.00	- 242.64
<b>Totaux :</b>				<b>5 809.89</b>	<b>5 567.25</b>	<b>- 242.64</b>
<b>Solde débiteur au 13/05/2024 :</b>					<b>242.64</b>	<b>-</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **242.64 €** sur le compte de la copropriété :

**BELFIUS - BE74 0689 0406 7107 (BELFIUS)**

avec pour mention votre référence client : **+++452/7400/97482+++**

Bien à vous,

Eda Demir

Gestionnaire Administrative

Cadillac sa Fiskobel

Bureau 02/840.03.63

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer de votre système informatique.



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
VERENIGING DER MEDEEIGENAARS VAN DE RESIDENTIE  
"IRIS"**

Réf. : Lettre introduction AG Exercice 2010 FR.doc

Madame, Monsieur,  
Cher copropriétaire  
Par courriel

LOTS :

Bruxelles, le 14 mai 2011

Madame, Monsieur,  
Cher copropriétaire,

Nous vous prions de trouver ci-joint, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2011. Le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues a été rédigé en fin de séance et signé par le président de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Votre attention est attirée sur les dispositions de l'article 577-9 § 2 du Code civil, insérées par la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété, reproduites ci-après :

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.  
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.*

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Joseph LANGMAN  
syndic sortant

## PROCÈS - VERBAL

de la séance du mardi 5 avril 2011 de l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence IRIS tenue en la salle du Bon pasteur, rue du Korenbeek 231 à 1080 Molenbeek Saint-Jean.

### PRÉLIMINAIRE :

Les dispositions établies par la nouvelle loi du 2 juin 2010 sont rappelées dans la note préparatoire en page 4, note envoyée aux copropriétaires en accompagnement de la convocation à l'AG.

Monsieur [REDACTED] copropriétaire et vice-président, souhaite la bienvenue aux copropriétaires et mandataires et ouvre la séance à 20h15'. Il prie l'assistance d'excuser l'absence du [REDACTED] (président), qui lui a demandé de le remplacer et de présider l'assemblée générale. Toutefois, comme le permet la loi du 2 juin 2010, il demande si un autre copropriétaire désire présider cette séance. Personne ne se propose. M. [REDACTED] [REDACTED] présidera donc la séance de ce jour.

Le président de séance déclare que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués, constate que la liste des présences a été signée par 182 copropriétaires, présents ou représentés, totalisant 5 681/10.000èmes et annonce que la réunion se tiendra en français mais que toute personne pourra s'exprimer en néerlandais

Les conditions statutaires et légales sont donc réunies pour que cette assemblée délibère valablement des points mis à l'ordre du jour.

Madame [REDACTED] demande la parole et lit le contenu de la lettre de démission de Mr [REDACTED] [REDACTED] (lettre datée du 31 mars 2011).

M. [REDACTED] a démissionné le 31 mars mais représente immédiatement sa candidature à la présidence du conseil de copropriété.

MM [REDACTED] [REDACTED] interviennent et font part d'une interrogation suite à une candidature juste après une démission. Suivent quelques commentaires.

\* \*  
\*

### Physionomie du scrutin après dépouillement des présences

1. Nombre de voix délibératives selon la liste des présences : ..... 5681  
Nombre de copropriétaires présents ou représentés : ..... 182  
Nombre de bulletins remis à la sortie et nombre de voix :  
182 bulletins N° 1 - nombre de voix : ..... 5681  
(Pour les points repris à l'ordre du jour)  
182 bulletins N° 2 - nombre de voix : ..... 5681  
(Élection du syndic et des membres du conseil de gérance)
2. Nombre de copropriétaires présents dans la salle : ..... 97  
Nombre de voix qu'ils représentent ..... 2939
3. Nombre de copropriétaires représentés : ..... 85  
Nombre de voix représentées : ..... 2742

\* \*  
\*



Le président de séance passe à l'ordre du jour,

**POINT 1.1. : Situation des comptes de l'exercice 2010 et approbation.**

Le président de séance demande si des copropriétaires ont des questions ou des remarques à formuler et prie les vérificateurs aux comptes d'attester la régularité des comptes.

Monsieur [REDACTED] vérificateur aux comptes, mandaté conformément aux articles 28 et 65 de l'acte de base, déclare que les comptes ont été régulièrement contrôlés par Monsieur [REDACTED] et lui-même, assisté par Monsieur [REDACTED] et atteste qu'ils n'y ont relevé aucune anomalie. Il fait observer que les documents comptables qui ont été mis à leur disposition pour les contrôles trimestriels étaient précis et détaillés. Cependant avant de proposer d'approuver les comptes de 2010 et donner quitus et décharges au syndic et aux membres du conseil de copropriété, il relève qu'il y eu dépassement par rapport au budget annuel des charges.

Un dépassement de 27 800.00 €, ce que notre copropriété n'a jamais connu depuis son existence.

Il communique qu'au cours de l'année, au mois de juin, les vérificateurs aux comptes et le conseil de copropriété avaient relevé une importante augmentation des dépenses au fonds de roulement et notaient qu'il fallait absolument contrôler celles-ci.

Il pose la question : « Faut-il dès lors donner quitus au syndic, alors que la gestion n'a pas été maîtrisée ? ».

Intervention de M. [REDACTED] qui s'inquiète de savoir comment il se peut que le montant du fonds de réserve au passif du bilan (577.344.96 euros) ne concorde pas avec le montant du compte bancaire correspondant.

Monsieur [REDACTED] indique que l'explication principale se situe dans une mauvaise répartition de la trésorerie (572 554.93 euros à l'actif du bilan) au travers des quatre comptes bancaires et du dépassement des disponibilités au fonds de roulement (-27 857.48). La totalité de la trésorerie disponible au 31 décembre 2010 aurait dû être concentrée dans les deux comptes bancaires dédiés à détenir le solde du fonds de réserve. D'ailleurs, l'équilibre bilantaire est respecté puisque le total des postes d'actif (avoirs et créances) correspond au total des postes de passif (dettes et fonds propres).

L'assemblée est invitée à voter l'approbation des comptes de 2010 et à donner décharge au syndic pour l'exercice de son mandat.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3603	1231	847

Les comptes de l'exercice 2010 sont approuvés, décharge sont donnés au syndic

ONT VOTE NON : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**POINT 1.2.1 : Décharge des mandats des membres du Conseil de Copropriété**

Les mandats ne sont valables qu'un an. Avant de nommer les nouveaux membres du conseil de copropriété, décharge doit être donnée aux membres sortants.

Un copropriétaire est étonné que ce point doive être mis aux votes. Aucune autre intervention n'est formulée et on procède au vote

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3864	1080	737

Le vote est positif et l'assemblée accorde décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété.

**ONT VOTE NON :** [REDACTED]  
E [REDACTED]  
D [REDACTED]  
F [REDACTED] VELLEZ, Monique,  
H [REDACTED]  
J [REDACTED]  
M [REDACTED]  
S [REDACTED] BERMONT, Chantal, VAN EELWYCK, Michel, VERDIERE W. MOUSSOUX, Rodrigue,  
V [REDACTED] WALTERS, Marc.

**SE SONT ABSTENUS :** [REDACTED]  
E [REDACTED]  
A [REDACTED]  
D [REDACTED]  
E [REDACTED]  
F [REDACTED] Jean Claude, HIRSHENKO, Evgeniy  
VAN WALLECHEM, Dirk, VERMEEREN, Erika, WENZEL, Joannine ..

**POINT 1.2.2 : Décharge aux commissaires aux comptes**

Les mandats ne sont valables qu'un an. Décharge doit être donnée aux vérificateurs sortants : MM Robert De Boeck et [REDACTED]

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3854	986	841

L'assemblée accorde décharge de leurs mandats aux assesseurs.  
Aucune candidature n'est parvenue auprès du syndic. Messieurs [REDACTED] et Robert De Boeck ne sont plus candidats. Le poste reste vacant.

**ONT VOTE NON :** [REDACTED]  
V [REDACTED]  
D [REDACTED]  
J [REDACTED]  
K [REDACTED]  
V [REDACTED]  
J [REDACTED] BERMONT, Chantal, VAN EELWYCK, Michel, VERDIERE W. MOUSSOUX,  
Rodrigue, WALTERS, Marc.

**SE SONT ABSTENUS :** [REDACTED]  
E [REDACTED]  
D [REDACTED]  
D [REDACTED]  
E [REDACTED]  
ZOUCHI, Ali Reza, NGUYEN, Salomon, HIRSON, Nicolas, SCHREIBER - SAVAGE, Raphaël, VAN OUYEN DE

[REDACTED]

**POINT 1.2.3 : Quitus au syndic**

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3106	1734	841

L'assemblée accorde quitus de son mandat de syndic à Monsieur [REDACTED]

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

**POINT 2.2.1a – 2.2.1b : Élection du président du conseil de copropriété**

Deux candidatures sont présentées.

Messieurs [REDACTED] et [REDACTED]

Résultats des votes :

✓ M. [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	2115	2524	1042

M. [REDACTED] n'est pas élu.

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

✓ M. [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	2897	1936	848

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] est désigné président du conseil de copropriété.

**POINT 2.2.2 : Élection du vice-président du conseil de copropriété**

Monsieur [REDACTED] se représente au poste de vice-président du conseil de copropriété :

Résultats des votes :

✓ M. D [REDACTED]	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST. - NUL - BLANC</u>
	3663	1317	701

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] VAN DE GATOTE - LEVERAERT, ROOIJ  
[REDACTED] VAN WALLECOEM, BAR, VAN RIEBONCK, MARCOT, WENDEL, JOUIN.  
Monsieur [REDACTED] est réélu vice-président du conseil de copropriété

**POINT 2.2.3a à 2.2.3.k : Élection des membres du conseil de copropriété**

Madame [REDACTED] présente sa candidature en séance. Monsieur Jacques [REDACTED] souhaiterait que Monsieur Joseph Langman présente également sa candidature étant donné ses bonnes connaissances de notre immeuble. Monsieur Langman accepte.

Plusieurs copropriétaires demandent aux candidats de se présenter. Le président de séance précise que tous les candidats sont copropriétaires (ou conjoints de copropriétaires).

On passe aux votes.

**Sont élues les personnes suivantes**

	<b><u>OUI</u></b>	<b><u>NON</u></b>	<b><u>ABST. - NUL - BLANC</u></b>
Mme [REDACTED]	3003	1550	1128
Mme [REDACTED]	2776	1769	1136
Mme [REDACTED]	3591	991	1099
Mme [REDACTED]	3319	1041	1321
M. [REDACTED]	3962	774	945
M. [REDACTED]	3185	1583	913
M. [REDACTED]	3351	1437	893
M. [REDACTED]	4189	492	1000
M. [REDACTED]	2568	2417	696
Mme [REDACTED]	2380	163	3138
M. [REDACTED]	2222	415	3044

Toutes les personnes ont été élues ou réélues.

Un tableau des votes est annexé à la présente.

**POINT 2.1. : Nomination annuelle du syndic professionnel**

Le syndic sortant remercie les membres du "bureau de gestion" pour leur soutien et leur aide. Il informe l'assemblée générale qu'il ne se représente pas au poste de syndic. Aucun candidat copropriétaire n'a présenté sa candidature. Nous faisons appel à un syndic professionnel. Un groupe de travail, présidé par M. [REDACTED], a été constitué en septembre 2010 en vue de la recherche d'un syndic professionnel.

Trente-huit lettres d'appels à candidats ont été envoyées aux syndics inscrits auprès de l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) et situés dans une des communes avoisinantes. Six candidatures ont été reçues en retour.

Un tableau de synthèse, émis par le "bureau de gestion" après analyse des candidatures, a été transmis aux copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale. Trois de ces candidats ont été sélectionnés par le conseil de copropriété et ont été conviés à se présenter ce soir : IMMO SYNDIC, INTERGESTION, VERDURMEN-REMY.



SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

**POINT 2.1.c. : VERDURMEN-REMY**

Les représentants de [REDACTED] présentent les spécificités de leur société et répondent aux diverses questions posées.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
58	4487	1136

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Après consultation des résultats, c'est la société IMMO SYNDIC qui est nommée syndic par l'assemblée générale de la copropriété Résidence IRIS

**POINT 3.3.1. & 3.3.2 : Budgets pour la réfection des balcons et des garde-corps**

La remise en état des balcons devient impérative car il y a risque de chutes de béton et aggravations de l'infiltration et de l'état du béton (carbonatation).

En sa séance du jeudi 5 avril 2010, l'assemblée générale extraordinaire a autorisé le syndic et le conseil de copropriété à choisir un bureau d'études et d'architectes. C'est la société A.C.P.M. (Monsieur Merson, copropriétaire) qui a été retenue.

A l'heure actuelle, le coût total exact des travaux à prévoir est difficile à chiffrer. Monsieur Merson informe l'assemblée de l'état d'avancement des études en cours et répond aux questions posées par les copropriétaires.

Au cours du débat, il est proposé d'autoriser la société A.C.P.M. à continuer l'étude afin d'établir le cahier de charges et estimer et communiquer le coût le plus approché possible de la remise en état des balcons. Il faudra prévoir une assemblée générale extraordinaire pour débattre de ce problème et voter les budgets nécessaires.

Toutefois, le syndic avertit l'assistance qu'en cas de force majeure, le nouveau syndic devra faire exécuter des travaux de réparations suivant l'article 33 de l'acte de base qui stipule « Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent ou indispensable sans devoir en demander l'autorisation. » et l'article 577-8 §4 -4° « le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires ».

Le vote du budget est reporté à une prochaine assemblée générale.

**POINT 5.0. : Décision d'engager la copropriété pour la durée des travaux**

L'article 577-8 §1<sup>er</sup> du Code Civil prévoit que « Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (= le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. »

Il est proposé de prendre la décision de permettre d'engager la copropriété pour un terme excédant la durée du mandat.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
1491	844	3346

**ONT VOTE NON :** [Redacted names]

**SE SONT ABSTENUS :** [Redacted names]

RAI [REDACTED]  
 RO [REDACTED]  
 TAL [REDACTED] ONT, Chantal;  
 TIK [REDACTED]  
 VAN [REDACTED]  
 VAN [REDACTED]  
 VAN [REDACTED]  
 Ref [REDACTED] ALCH, Pierre; WALRAVENS, Marc; WENSEL, Jeannine;  
 WILLEM, Marc; WYNS - CHARDOME, Germaine.

La proposition est acceptée. Mais n'est pas d'actualité.

**POINT 3.1. : Budget du fonds de réserve de l'exercice 2011**

Le syndic fait remarquer que le solde du fonds de réserve est de 577 344.96 € à la fin de l'exercice 2010, et propose de maintenir le même montant, soit 319 000.00 €, de l'appel de fonds de réserve en vue des travaux aux balcons.  
 L'assemblée est invitée à voter.

**Résultats des votes :**

	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
	4759	478	444
ON [REDACTED] Z - Vve			
KE [REDACTED]			
DR [REDACTED]			
Jac [REDACTED] Evelyne ; LAVERDURE, Gilberte ; MARINX, Tanguy ;			
MIGNON - DENEFF, Renaud ; [REDACTED]			
SE [REDACTED] ncine ;			
DE [REDACTED]			
HU [REDACTED] n-Claude ;			
TIK [REDACTED] TSYE - EVERAERT, Rosine; VANHAELEN, Marie-Antoinette ;			
WYNS - CHARDOME, Germaine .			

Le budget au fonds de réserve est accepté.

**POINT 3.2. : Budget du fonds de roulement de l'exercice 2011.**

Le conseil de copropriété propose de fixer le budget à 455 000.00 € pour l'année 2011 pour le fonds de roulement soit une augmentation de 10 000.00 €.  
 Aucune question n'étant formulée, le président propose de voter :

**Résultats des votes :**

	<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
	4644	668	369
ON [REDACTED]			
BO [REDACTED]			
DR [REDACTED] e ;			
HO [REDACTED] hed ;			
JOY [REDACTED]			
PHOCEAI, SPRL; STERCKX, [REDACTED]			
SE [REDACTED]			
DE [REDACTED]			
Sha [REDACTED] ;			
TIKHONENKO, Yevgenly; VAN DE CATSYE - EVERAERT, Rosine; VANHAELEN, Marie-Antoinette.			

Le budget au fonds de roulement est accepté.





TI  
 VA  
 M  
 VA  
 VE  
 WYDOOGHE, Eliane

**SE SONT ABSTENUS :**  
 BA  
 PA  
 Im  
 VE  
 M  
 TI  
 VERHAEGHE, Jacques ; WAUTHIER - MORES ; WILLEM, Marc

Cette proposition est refusée.

**POINT 4.3. : Proposition d'installer deux parterres de plantes sur la pelouse**

Plusieurs copropriétaires expriment le désir de réaliser deux parterres de plantes type : "aubépines, poil à gratter", afin d'éviter la détérioration de notre pelouse, les nuisances sonores, l'organisation de bandes urbaines ainsi que les jeux de ballon par des bandes sur la grande pelouse. Budget prévu : 1.250 € HTVA soit un montant de ± 5.00 € par appartement.

**Résultats des votes :**

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
2770	2380	531

**ONT VOTE NON :**  
 AR,  
 CI  
 DI  
 AN  
 G  
 HO  
 AP  
 Y  
 LI  
 M  
 N  
 NI  
 RO  
 VA  
 JA  
 VE  
 WYNS - CHARDOME, Germaine

**SE SONT ABSTENUS :**  
 AP  
 DI  
 JE  
 RA  
 NELS - DE WANNENMACKER, Francis ; TAL N'GAI - DE NEYER, Jean-Claude ; TIKHONENKO, Yevgenly.

Cette proposition est refusée. Il faut au moins les ¾ des quotités.

**POINT 4.4. : Locations des chambrettes.**

Des copropriétaires demandent de faire respecter les dispositions inscrites à l'article 71 du règlement général de copropriété modifié par la décision de l'assemblée générale du 16 février 1987 qui stipule ce qui suit : « Les chambrettes au 1<sup>er</sup> et 27<sup>ème</sup> étages ne peuvent être données en location qu'à des propriétaires et/ou locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans la Résidence Iris, ou être occupées à titre gracieux que par des personnes dont ils dépendent. ».

Ce point ayant été libellé de manière ambiguë sur l'ordre du jour et sur le bulletin de vote, il est reporté à une prochaine réunion d'assemblée générale.

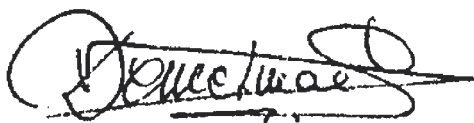
L'ordre du jour est épuisé. On passe au dépouillement des résultats et à la rédaction du procès-verbal.

### **PROCES-VERBAL DES DECISIONS.**

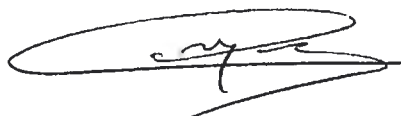
Suivant la loi du 2 juin 2010 – article 577-6 §10 du code civil, le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le procès verbal des décisions est établi et signé conformément à la loi et la séance est levée le mercredi 6 avril 2011 à 3h45 du matin.



Victor DE MESMAEKER  
Président de séance



Joseph LANGMAN  
Syndic sortant et secrétaire

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 29 AVRIL 2015**

L'an deux mil quinze, le 30 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux. Le quorum d'ouverture de l'assemblée générale n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée générale suite à procès-verbal de carence est convoquée le 29 avril 2015.

L'an deux mil quinze, le 29 avril, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 19h15. Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

**VERIFICATION DES PRESENCES**

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 149 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 345 forment 4,522/10.000<sup>èmes</sup> de la copropriété. Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

**1<sup>ère</sup> RESOLUTION: NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. [REDACTED] président de la présente réunion.

**2<sup>ème</sup> RESOLUTION: NOMINATION DU SECRETAIRE**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting spri représenté par son Gestionnaire [REDACTED] secrétaire de séance.

**3<sup>ème</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE**

**3.1. Situation des comptes des exercices 2011 et 2012 et actions à entreprendre**

Monsieur [REDACTED] informe les propriétaires présents qu'un rendez-vous a été planifié avec Immo Heymans afin de parcourir les comptes des exercices 2011 et 2012.

Voici ce qui en résulte :

1. Le poste 4991 (Créances irrécouvrables) de 10.775,33 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
2. Le poste 4992 (Litiges) de 81,62 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
3. Le poste 4999 (à régulariser) 4.288,21 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
4. Le poste 5700 (caisse) 3.670,00 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
5. Le poste 5800 (transfert de fonds) 2.495,96 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
6. Le poste sinistre 3.303,43 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
7. Les consommations d'eau des chambrettes du +1 et +27 n'ont pas été déduites des consommations globales - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.

8. Les consommations d'électricité des chambrettes du +1 et +27 n'ont pas été déduites des consommations globales- une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
9. Les consommations d'électricité des garages n'ont pas été déduites des consommations globales- une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
10. Les consommations de 2012 qui n'ont pas été imputées - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
11. Les factures internes établies lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.
12. Pas de décharge au syndic nommé en 2011 et 2012

Le syndic rappelle aux membres de l'assemblée générale que son contrat n'inclut pas des prestations qui seraient effectués pour la période qui précède son mandat. En outre, tous les frais de bureau, administratifs ou de gestion seront donc facturés à la copropriété.

### **3.2. Ecritures de régularisation des décomptes 2011 et 2012 à inclure dans les décomptes 2013**

#### **3.2.1. Régularisation des consommations d'eau**

Il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser le syndic de calculer une consommation moyenne basée sur les années 2013 & 2014 dans le cas où une consommation injustifiée aurait été comptabilisée dans les décomptes privatifs de 2011 ou 2012.

*Résultat des votes : 3 061 quantités pour et 1314 quantités contre*

Contre

La résolution est acceptée.

#### **3.2.2. Prise en charge par le fonds de réserve d'investissement imputés dans les charges courantes**

Il est proposé à l'assemblée de prendre en charge par le fonds de réserve les postes de 2012 suivants :

- Etude technique des terrasses 9.680,00 €
- Peinture des bandeaux de terrasses 4.452,00 €
- Remplacement des groupes hydrophores 11.982,83 €

*Résultat des votes : 2042 quantités pour et 1519 quantités contre*

La résolution est acceptée.

### **3.3. Approbation des comptes 2011 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.**

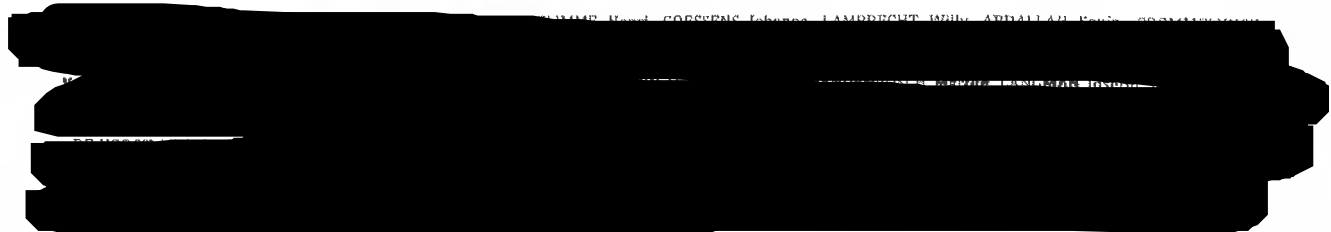
*Résultat des votes : 2714 quantités pour et 1519 quantités contre*

La résolution est acceptée.



3.4. **Approbation des comptes 2012 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.**

Résultat des votes : **2683** quotités pour et **1583** quotités contre



La résolution est acceptée.

**4<sup>EME</sup> RESOLUTION: PERMIS D'ENVIRONNEMENT - SITUATION**

4.1 **Information concernant l'octroi du permis d'environnement 395.011 (cfr annexe)**

Monsieur Mersh donne une information sur le renouvellement du permis d'environnement joint à la convocation de l'assemblée générale.

4.2 **Situation des dépenses au 22 janvier 2015**

Pour rappel, uniquement 106 garages sur 756 font partie de la résidence Iris. Au 22 janvier 8.704,20 € restent à charge des garages.

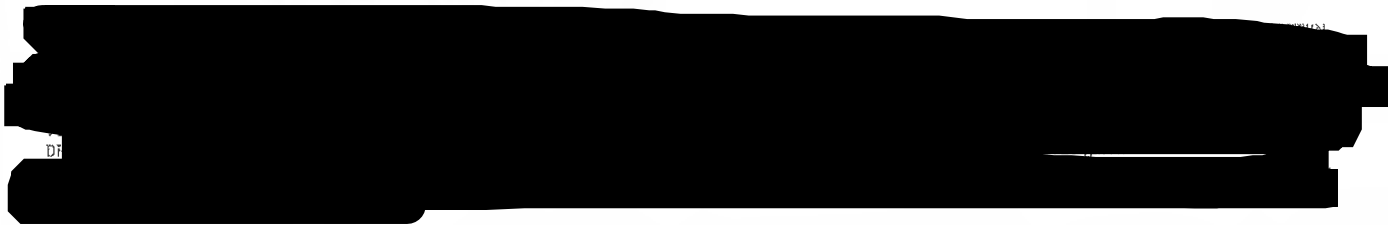
4.3 **Levée des remarques suite à l'octroi du permis d'environnement - Soit la mise en conformité minimum dans les délais et après demande de prix sur le marché ou soit la mise en conformité avec éclairage commandé par zone**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de ce conformément à la décision du complexe du domaine des jardins fleuris et d'accepter un budget de 15.900,00 €

**5<sup>EME</sup> RESOLUTION: PROROGATION DU MANDAT DE PROPERTY CONSULTING**

Il est proposé à l'assemblée générale de proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société **PROPERTY CONSULTING sprl** et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives.

Résultat des votes : **2674** quotités pour et **1428** quotités contre



A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société **PROPERTY CONSULTING sprl** et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives

**6<sup>EME</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

6.1 **Chambrettes – Proposition d'adaptation du règlement d'ordre intérieur**

« La location à quelque usage que ce soit des chambres situées au premier et au vingt-septième étage n'est autorisée que si les conditions suivantes sont et restent remplies pendant la durée du contrat : le candidat locataire doit être le propriétaire ou le locataire d'un appartement dans un des immeubles de la Résidence Iris, ce propriétaire ou ce locataire devant être régulièrement domicilié dans ledit appartement et y résider effectivement; un contrat écrit doit être préalablement établi, avec la mention des coordonnées complètes (dont le numéro national) des parties; il sera enregistré; un exemplaire de ce contrat sera remis, avec la mention de cet enregistrement, au syndic, et ce dans les quinze jours ouvrables suivant sa signature.

 PV AG IRIS 2015 – PAGE 3/5

L'occupation gratuite de ces chambres en question par une autre personne que son propriétaire implique, en toute hypothèse, pour son propriétaire et l'Association des copropriétaires que ce propriétaire se reconnaît personnellement le garant de la bonne exécution par l'occupant de ses obligations en tant qu'occupant à l'égard de l'Association des copropriétaires, étant entendu que ce propriétaire sera tenu pour responsable, solidairement et indivisiblement avec l'occupant gratuit, de tout dommage causé par l'occupant aux parties communes des immeubles de la Résidence Iris ; de plus, s'il s'agit de consentir cette occupation gratuite à une personne non reprise dans la composition du ménage du propriétaire, cette occupation gratuite n'est autorisée que si les conditions suivantes sont et restent remplies pendant la durée du contrat: un contrat écrit doit être préalablement établi, avec la mention des coordonnées complètes (dont le numéro national) des parties ; il sera enregistré; un exemplaire de ce contrat sera remis, avec la mention de cet enregistrement, au syndic, et ce dans les quinze jours ouvrables suivants sa signature; La violation des dispositions de l'article 71 engage la responsabilité du contrevenant à l'égard de l'Association des copropriétaires sans préjudice de tout dommage subi individuellement par un copropriétaire.»

Résultat des votes : **3539 quotités pour et 395 quotités contre**

[REDACTED]

La résolution est acceptée.

6.2 **Mise en conformité des statuts - Approbation du projet (joint à la convocation)**

Conformément à l'article 577-4 du Code Civil, l'acte de base a été mis en conformité par la société Notinmex.

Résultat des votes : **3043 quotités pour et 1104 quotités contre**

[REDACTED]

La résolution est acceptée.

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION : CONTENTIEUX - MANDAT AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE EN CAS DE NON-RESPECT PAR UN COPROPRIETAIRE DE LA 6<sup>ème</sup> RESOLUTION**

Le syndic fait état des infractions constatées dans les parties communes de l'immeuble. Afin de résoudre les différents problèmes, le syndic demande accord d'estimer en justice en cas de non-respect du ROI.

Résultat des votes : **3386 quotités pour et 816 quotités contre**

[REDACTED]

La résolution est acceptée.

**8<sup>ème</sup> RESOLUTION : SUGGESTIONS DIVERSES (NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN VOTE)**

1. **Clés des appartements**

Le syndic, le Conseil de Copropriété et les ouvriers de la résidence IRIS ne voulant pas prendre la responsabilité en cas de vol des clés présentes dans le local gérance, celles-ci seront redistribuées aux propriétaires moyennant signature pour réception lors de la permanence du jeudi (15h30 - 17h30). Les propriétaires ont jusqu'au 30/05/2015 au plus tard pour venir chercher ses clés. Les clés n'ayant pas été réclamées seront détruites après cette date.

2. **Sécurité des communs**

Le président du Conseil informe les propriétaires de la situation concernant la sécurité des communs. Il informe les propriétaires qu'un groupe de sécurisation s'est formé afin d'étudier des solutions à court, moyen et plus long terme. Les solutions seront proposées par le groupe de travail lors de la prochaine AG.





3. **Etat des terrasses**

Terrasses :

Suite aux réparations des terrasses, la société a informé que plusieurs dizaines de kilo de béton ont dû être évacués. Dont des morceaux de 3 à 5 kg.

La situation continue de se dégrader, et il devient de plus en plus urgent d'y remédier.


Vitres des balcons :

Suite à la dernière tempête, certaines anciens vitres se sont envolés et ont été remplacées. Des remarques ont été émises par cette société sur l'ancienneté et la non-conformité de ces anciennes vitres. Le remplacement coûterait plusieurs centaines de milliers d'Euro. Ce problème est lié à celui des terrasses.

4. **Accès internet**

PROPERTY CONSULTING confirme qu'un accès sera créé pour les copropriétaires de la résidence IRIS.

Il est à noter que les informations présentes sur la plateforme sont données à titre informatif et confidentiel. Si des remarques sont à formuler concernant celles-ci, elles doivent être transmises au GDC.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Th', is written above a solid black rectangular redaction mark.

Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Sise Bd Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0850.147.392

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 FEVRIER 2016**

L'an deux mil quinze, le 15 décembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux. Le quorum d'ouverture de l'assemblée générale n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée générale convoquée le 18/02/2016.

L'an deux mil seize, le 18 février, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 19h15.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes

**1<sup>ER</sup> RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES**

Les 133 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 347 forment 4.129 /10.000<sup>èmes</sup> de la copropriété.

Copropriétaires présents	68	sur 347	19.60 %	2021.00
Copropriétaires représentés	65	sur 347	18.73 %	2108.00
Copropriétaires absents	214	sur 347	61.67 %	5871.00
<b>Totaux</b>	<b>347</b>	<b>sur 347</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.00</b>

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

**2<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG**

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. Mersch, président de la présente réunion.

**3<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE DE L'AG**

Le syndic propose de prendre à sa charge le secrétariat de séance.

**4<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION STATUTAIRE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**4.1 Nomination du conseil de copropriété**

Les candidats au poste de conseil de copropriété sont: DEMESMAEKER Victor, BOES Didier, MASSART Michel, MERSCH Thierry, PELOUCCI Francine, VAN ELEWIJCK Michel, Mr. GASPARIANI

L'assemblée passe ensuite au vote :

**4.1.1 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MASSART Michel**

4.1.1 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MASSART Michel	Oui	2 371.00	62.38 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	1 430.00	37.62 %	
	Voix exprimées	3 801.00	-	
	Abstention / Absents	6 199.00	-	
OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Georges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, BOES Didier, DURANT Paul, LERMER Willy, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, VANHAELEN Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMAN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgeny, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, VANDER EECKEN Guy, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
NON	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , THOMA Suzanne, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, HASEVOETS Joelle, ROELS Olivier, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BONGRAIN Henri, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, COMPERNOLLE Yolande, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, WYDOOGHE Eliane, VANDENBOSCH Marthe, LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, FLAMEE André, DREESSEN - HEINZ Bernhard, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, NICOLAIDES Marie-Helene, MARINX Tanguy, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERMAN JX Jacques, ROSTELEUR Carine			
ABSTENTION / ABSENTS	DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, VAN WALLEGHEM Bart, HAENEN Esther, HAMZI - KHOUITI Said, DEVOS Suzanne, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna			

**4.1.2 Nomination du conseil de copropriété - Mr. VAN ELEWIJCK Michel**

4.1.2 Nomination du conseil de copropriété - Mr. VAN ELEWIJCK Michel	Oui	2 526.00	66.32 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	1 283.00	33.68 %	
	Voix exprimées	3 809.00	-	
	Abstention / Absents	6 191.00	-	
OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Georges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, BOES Didier, DURANT Paul, LERMER Willy, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, VANHAELEN Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMAN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgeny, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, VANDER EECKEN Guy, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
NON	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , THOMA Suzanne, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, HASEVOETS Joelle, ROELS Olivier, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BONGRAIN Henri, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, COMPERNOLLE Yolande, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, WYDOOGHE Eliane, VANDENBOSCH Marthe, LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, FLAMEE André, DREESSEN - HEINZ Bernhard, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, NICOLAIDES Marie-Helene, MARINX Tanguy, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERMAN JX Jacques, ROSTELEUR Carine			
ABSTENTION / ABSENTS	DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, VAN WALLEGHEM Bart, HAENEN Esther, HAMZI - KHOUITI Said, DEVOS Suzanne, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna			

**4.1.3 Nomination du conseil de copropriété - Mr. BOES Didier**

4.1.3 Nomination du conseil de copropriété - Mr. BOES Didier	Oui	3 015.00	76.85 %	Majorité absolue
	Non	908.00	23.15 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 923.00	-	
	Abstention / Absents	6 077.00	-	
OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, MERSCH Thierry, BOES Didier, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, VANDER EECKEN Guy, BROGNIÉZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christian - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
NON	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, GILLET - PITREBOIS , THOMA Suzanne, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ABDALLAH Sonia, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, COMPERNOLLE Yolande, WYDOOGHE Eliane, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, MARINX Tanguy, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, BIERNAUX Jacques, ROSTELEUR Carine			
ABSTENTION / ABSENTS	VAN WALLEGHEM Bart, HASEVOETS Joelle, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VAN GEN Maria, HAMZI - KHOUITI Saïd			

**4.1.4 Nomination du conseil de copropriété - Mr. DEMESMAEKER Victor**

4.1.4 Nomination du conseil de copropriété - Mr. DEMESMAEKER Victor	Oui	2 768.00	71.58 %	Majorité absolue
	Non	1 099.00	28.42 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 867.00	-	
	Abstention / Absents	6 133.00	-	
	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, BOES Didier, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, VANDER EECKEN Guy, BROGNIÉZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christian - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, GILLET - PITREBOIS , THOMA Suzanne, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ABDALLAH Sonia, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, COMPERNOLLE Yolande, WYDOOGHE Eliane, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, MARINX Tanguy, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, BIERNAUX Jacques, ROSTELEUR Carine			
ABSENTS	DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, MASUREEL Luc, VAN AUDENRODE c/o Mme VAN GEN Maria, HAMZI - KHOUITI Saïd			

**4.1.5 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MERSCH Thierry**

4.1.5 Nomination du conseil de copropriété - Mr. MERSCH Thierry	Oui			Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée.
	Voix exprimées			
	Abstention / Absents			
	VANDER ZWALMEN Goerges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, BOES Didier, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, VANDER EECKEN Guy, BROGNIÉZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christian - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			

	FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVAL Jean, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgeny, BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, FLAMEE André, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, VANDER EECKEN Guy, LEFEVRE Gustave, TANIS Lenie, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARI - MULAS Christian - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda
NON	MORELLI Alfredo, LERMER Willy, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, GOESSENS Johanna, LAMBRECHT Willy, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, MAGUEUR Ginette, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, LANGMAN Joseph, BERRY , FENAUX Arlette, BONNET Michel, KAPILAR - AYDIN , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, BACKAERT Andrea, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, CROES Chantal, GODFROID Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine
ABSTENTION / ABSENTS	MALFAIT Francine, BOES Didier, VAN WALLEGHEM Bart, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, HAMZI - KHOUITI Said, AMERY Jan

#### 4.1.6 Nomination du conseil de copropriété - Mme PERRELO Francine

4.1.6 Nomination du conseil de copropriété - Mme PERRELO Francine	Oui	3 329.00	90.17 %	Majorité absolue
	Non	363.00	9.83 %	
	Voix exprimées	3 692.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 308.00	-	

OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIH I - OUAGHLI Hassan - Souma, SALIK Alexandre, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY - LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, HASEVOETS Joelle, MASQUEUR c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, DE VLEMMER Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVAL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgeny, BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, FLAMEE André, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, VANDER EECKEN Guy, DEMI - BERGER Richard, CROES Chantal, GODFROID Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine
ABSTENTION / ABSENTS	BOES Didier, VAN WALLEGHEM Bart, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, HAMZI - KHOUITI Said, AMERY Jan

#### 4.1.7 Nomination du conseil de copropriété - Mr GASPARI

4.1.7 Nomination du conseil de copropriété - Mr GASPARI				
	VANDER ZWALMEN Goerges, CHIH I - OUAGHLI Hassan - Souma, SALIK Alexandre, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY - LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, HASEVOETS Joelle, MASQUEUR c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, DE VLEMMER Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVAL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgeny, BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, FLAMEE André, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, VANDER EECKEN Guy, DEMI - BERGER Richard, CROES Chantal, GODFROID Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine			



NON	WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ABDALLAH Sonia, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, LANGMAN Joseph, BERRY , FENAUX Arlette, TIKHONENKO Yevgenly, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, VAN GRUNDERBEECK Yves, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine
ABSTENTION / ABSENTS	LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, FRYDMAN - BIHMAN Henri, MAGUEUR Ginette, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, DAVE Annette, BONNET Michel, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, RAVINGER Jeanne-Anne, FLORES ESTUPINAN Elda

#### 4.2 Nomination du président

Mr. Mersch se représente à ce poste.

#### 4.2.1 Nomination du président - M. MERSCH

4.2.1 Nomination du président - M. MERSCH	Oui	2 298.00	58.40 %	Majorité absolue
	Non	1 637.00	41.60 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>3 935.00</b>		La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 065.00	-	
OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHI - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, VAN WALLEGHEM Bart, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, HAENEN Esther, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, HAMZI - KHOUITI Saïd, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, VANSTEENBEECK Nicole, BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , FLAMEE André, WAUTHIER Eric, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET , NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARIANI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNIAUX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
	LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MORELLI Alfredo, LERMER Willy, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, GOESSENS Johanna, LAMBRECHT Willy, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFLOUX - GOBBENS Alain, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL , LANGMAN Joseph, BERRY , EVRARD - HUBERT Alberte, FENAUX Arlette, BONNET Michel, TIKHONENKO Yevgenly, ANDIN - B... Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE... MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, VAN GRUNDERBEECK Yves, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, BACKAERT Andrea, MASSART - DE... RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, ... MBUNGA Maria, GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine			
ABSTENTS	BOES Didier, FRYDMAN - BIHMAN Henri, MAGUEUR Ginette, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, DAVE Annette, BONNET Michel, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, RAVINGER Jeanne-Anne, FLORES ESTUPINAN Elda			

### 5<sup>EME</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE

#### 5.1 Comptes de l'exercice 2013 et décharges

Les données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes, etc. Afin d'informer efficacement les propriétaires, le syndic pas...

L'assemblée ainsi que le commissaire aux comptes, Mr. DEPREZ, déclare...  
conformité des pièces et des écritures. L'AG atteste que les comptes pré...

A la séance de l'assemblée approuve, à la majorité, les comptes de l'exercice clos...  
fonctionnement de la copropriété est inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic...

#### 5.1 Comptes de l'exercice 2013 et décharges

5.1 Comptes de l'exercice 2013 et décharges	Oui	2 222.00	57.90 %
	Non	1 615.00	42.10 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>3 837.00</b>	
	Abstention / Absents	6 163.00	
	MALFAIT Francine, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MORELLI Alfredo, LERMER Willy, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, GOESSENS Johanna, LAMBRECHT Willy, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFLOUX - GOBBENS Alain, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL , LANGMAN Joseph, BERRY , EVRARD - HUBERT Alberte, FENAUX Arlette, BONNET Michel, TIKHONENKO Yevgenly, ANDIN - B... Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE... MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, VAN GRUNDERBEECK Yves, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, BACKAERT Andrea, MASSART - DE... RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, ... MBUNGA Maria, GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine		

	Marie-Jeanne, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FLAMEE André, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, LEFEBRE Gustave, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda
NON	VANDER ZWALMEN Goerges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, GOESSENS Johanna, LAMBRECHT Willy, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE VLEMINCK Mariette, FRYDMAN - BIHMEN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, LANGMAN Joseph, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , FENAUX Arlette, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, BACKAERT Andrea, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VAN GRUNDERBEECK Yves, GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine
ABSTENTION / ABSENTS	CHIMI - OUAGHLI Hassan - Souma, NDANGI EIONGO Gaspard, HASEVOETS Joelle, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, VERSAVEL Jean, MBUNGA Maria, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau

### 5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés.

L'assemblée générale ainsi que le commissaire aux comptes, Mr. DEPREGZ, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2014. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### 5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges

	Oui	Non	Voix	Abstention	Majorité absolue
5.2 Approbation des comptes de l'exercice 2014 et décharges	2 257,00	1 000,00			Majorité absolue
	57,77 %	42,23 %			La résolution est acceptée.
OUI					MAURELLE Françoise, MORELLI Françoise, SALIK Alexandre, MORELLI Françoise, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, LERCK Etienne, MOLES - GONZALEZ Yveline, VEDELDE Serge, MASQUELIER c/o MAURELLE Françoise, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - VENDERICKX Daniel - Patricia, VAN LEEUW Michel - Monique, VAN HULST Jean - Pierre, EVRARD - HÜBERT Alberte, DAVE David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, ESCRINIER - HENRI , DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, PREYAT Sabine, LEFEBRE Gustave, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda
NON					VANDER ZWALMEN Goerges, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, GOESSENS Johanna, LAMBRECHT Willy, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE VLEMINCK Mariette, FRYDMAN - BIHMEN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, COMPERNOLLE Yolande, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, LANGMAN Joseph, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , FENAUX Arlette, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BAUWENS Simone, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, BACKAERT Andrea, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VAN GRUNDERBEECK Yves, GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine
ABSTENTION / ABSENTS					CHIMI - OUAGHLI Hassan - Souma, NDANGI EIONGO Gaspard, HASEVOETS Joelle, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, VERSAVEL Jean, MBUNGA Maria, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau

### 6.1 Curage des colonnes évacuati

Le syndic présente la situation aux copropriétaires. Il est ensuite décidé, à l'unanimité, de passer l'offre de la société de curage pour autant que le budget ne dépasse pas 2000€.

### 6.1 Curage des colonnes d'évac



6.1 Curage des colonnes d'évacuation - Mandat au CDC pour le choix de l'entreprise	Oui	3 185.00	83.36 %	Majorité absolue
	Non	636.00	16.64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 821.00	-	
	Abstention / Absents	6 179.00	*	
OUI	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, PREYAT Sabine, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
NON	LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, GOESSENS Johanna, ABDALLAH Sonia, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DE VLEMINGK Mariette, FRYDMAN - BIHMAN Henri, COMPERNOLLE Yolande, SPRINGAL Andrée, VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, WAUTHIER Eric, VAN GRUNDERBEECK Yves, MARINX Tanguy, ROSTELEUR Carine			
ABSTENTION / ABSENTS	MORELLI Alfredo, LERMER Willy, VAN WALLEGHEM Bart, MAGUEUR Ginette, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, HAMZI - KHOUITI Said, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna			

## 6.2 Remplacement des sols dans les ascenseurs

### 6.2.1 Remplacement des sols dans les 12 ascenseurs

6.2.1 Remplacement des sols dans les 12 ascenseurs	Oui	931.00	28.70 %	Majorité des trois quarts
	Non	2 313.00	71.30 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées			
	Abstention / Absents			
	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, PREYAT Sabine, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, PREYAT Sabine, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, PREYAT Sabine, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			
6.2.2 Remplacement des sols abimés dans les ascenseurs	Oui	50	50 %	Majorité des trois quarts
	Non	49	49 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées			
	Abstention / Absents			
	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NDANGI EIONGO Gaspard, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joelle, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, SALIK Henriette, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, BERRY , NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDIJ Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, DAVE Annette, AMERY Jan, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , BAUWENS Simone, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, REJZNER Paul, FLAMEE André, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, PREYAT Sabine, BROGNIEZ Philippe, LEFEVRE Gustave, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, BURGA MORENO Medalith, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BIERNAX Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda			

	MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BACKAERT Andrea, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE TROCH Louise, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, MBUNGA Maria, VERHOEVEN - PIRONET , GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, GODART - PERELLO Colette - Francine
NON	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, SALIK Alexandre, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DE WOLF - DECLERCK Etienne, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, GOESSENS Johanna, VAN WALLEGHEM Bart, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELDELDE Serge, ARTANTAS Naïfe, ABDALLAH Sonia, VANHAELEN Marie-Antoinette, HASEVOETS Joëlle, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, JACOBS Anouk, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, KOSYNSKY Greta, NAPP Joëlle, COMPERNOLLE Yolande, JADOUX - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, WYDOOGHE Eliane, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, FENAUX Arlette, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, REJZNER Paul, HUBAU - COLIN Albert, BLANCHAR - LAUWERS Monique, BROGNIEZ Philippe, CROES Chantal, VERLINDEN Anne, MARINX Tanguy, BURGA MORENO Medalith, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, ROSTELEUR Carine, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine, FLORES ESTUPINAN Elda
ABSTENTION / ABSENTS	MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , MASUREEL Luc, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, BONGRAIN Henri, HAENEN Esther, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, EVRARD - HUBERT Alberte, VERSAVEL Jean, VANSTEENBEECK Nicole, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, DEVOS Suzanne, DREESSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, PREYAT Sabine, LEFEVRE Gustave, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAUX Jacques

### 6.2.3 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du PIRELLI

6.2.3 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du PIRELLI	Oui	1 898.00	58.29 %	Majorité des trois quarts
	Non	1 358.00	41.71 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 256.00	-	
	Abstention / Absents	6 744.00	-	

OUI	CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, SALIK Alexandre, LIEBIN - VANDERWALLE Raymond, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES Didier, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, CHKIRMANT Elena, MASUREEL Luc, DE TRUE Lydie, DE WOLF - DECLERCK Etienne, VANDELDELDE Serge, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, FRYDMAN - BIHMAN Henri, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, JACOBS Jacques, DEVOS Suzanne, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET , WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAUX Jacques
-----	--

	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, MORELLI Alfredo, LERMOY Willy, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, GOESSENS Johanna, VAN WALLEGHEM Bart, VANDEPUT Patrick, ARTANTAS Naïfe, HASEVOETS Joëlle, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, JACOBS Anouk, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, JACOBS Jacques, DEVOS Suzanne, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET , WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAUX Jacques
--	---

### 6.2.4 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du carrelage

6.2.4 Remplacement des sols dans les ascenseurs par du carrelage	Oui	712.00	21.36 %	Majorité des trois quarts
	Non	2 424.00	73.64 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 136.00	-	
	Abstention / Absents	6 864.00	-	

	MALFAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, MORELLI Alfredo, LERMOY Willy, WYSZYNSKI - REDZISZEWSKA Pawel, CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, GOESSENS Johanna, VAN WALLEGHEM Bart, VANDEPUT Patrick, ARTANTAS Naïfe, HASEVOETS Joëlle, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, JACOBS Anouk, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, HANNART - WENDERICKX Daniel - Patricia, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , LIDJI Albert, MENKO Myriam, EVRARD - HUBERT Alberte, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, VANSTEENBEECK Nicole, TIKHONENKO Yevgenly, KAPILAR - AYDIN , BOSSUYT Jan, ESCRINIER - HENRI , VANDERWALLE - LIEBIN Jeannine, DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, JACOBS Jacques, DEVOS Suzanne, PREYAT Sabine, VERLINDEN Anne, VERHOEVEN - PIRONET , WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIERNAUX Jacques
--	---

	WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, MARINX Tanguy, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, ROSTELEUR Carine, FLORES ESTUPINAN Elda
ABSTENTION / ABSENTS	TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , MASUREEL Luc, DAIX Jean, MASQUELIER c/o BEUGNIES Jacques - Marc - Brigitte, HAENEN Esther, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, LANGMAN Joseph, HAMZI - KHOUITI Said, BERRY , EVRARD - HUBERT Alberte, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, VANHOLE , VANSTEENBEECK Nicole, BOSSUYT Jan, REJZNER Paul, FLAMEE André, JACOBS Jacques, DRESSEN - HEINZ Bernhard, PREYAT Sabine, LEFEVRE Gustave, ADMIN. COM. MOLENBEEK , NIESCIER Krzysztof Zbigniew, BIernaux Jacques, DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine

Aucunes des propositions ci-dessus n'est acceptées.

**6.3 Travaux de sécurisation de l'immeuble**

A. Placement d'un système d'accès aux portes des caves

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale afin d'obtenir des offres plus précises.

B. Pose de caméra à la sortie des ascenseurs au RDC et -1

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale afin d'obtenir des offres plus précises.

C. Situation du permis d'environnement

Le syndic informe les membres de l'Assemblée Générale que les travaux pour lever les remarques du Permis d'Environnement sont commandés et en cours.

**7<sup>EME</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.**

Tout contrevenant au respect du ROI et toute personne commettant un acte d'incivilité se verra facturer une indemnité administrative de 250,00 € en privatif dans le décompte de fin d'année.

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.	Oui	2 708.00	%	Majorité des trois quarts
	Non	1 022.00		
	Voix expr			La résolution est rejetée.
	Abstention			
OUI	VANDE... MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , BOES D... ANANT Elena, LERMER Willy, MASUREEL Luc, DE... ES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, LAMB... Marie-Antoinette, MASQUELIER c/o BEUGN... Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, ... Henri, SALIK Henriette, NAPP Joelle, HAENE... ée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel... INVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam... AVE... Guisepe... NN... Simone, V... nine André, M... DE... VOOGT M... FA... Gustave, D... S L... NICOLA... DM... NIESCIER... TR... - Sandrine			
NON	MALFAIT... Hass... EIONGO... VAN... POSSENI... CH... KOSYNSH... land... KOSYNSH... Nico... WALRAV... N Al... WALRAV... DU... Carine			
ABSTENTION / ABSENTS	TALA N'GAI... HAS... VERSAVE... WIN... FLORES E...			AUDENRODE c/o Mme VANBERGEN Maria, NI - MULAS Christiam - Giovanna,

La résolution n'est pas acceptée.

*Président du conseil de copropriété*

Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Sise Bd Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0850.147.392

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 NOVEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le 16 novembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale (2<sup>ème</sup> séance) dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 20h20.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

### 1<sup>ER</sup> RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES

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

Les 139 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 347 forment 42.620 /10.000<sup>èmes</sup> de la copropriété.

Total Copropriété :	10 000	347
Présents :	2 223	75
Procurations :	2 039	64
Total pour le quorum :	4 262 (42.62 %)	139 (40.06 %)

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

### 2<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. Mersch, président de la présente réunion.

### 3<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE DE L'AG

Le syndic propose de prendre à sa charge le secrétariat de séance.

### 4<sup>EME</sup> RESOLUTION : NOMINATION STATUTAIRE

#### 4.1 Nomination du syndic

L'assemblée générale donne, à ce jour, irrévocablement et sans réserve décharge générale et complète au syndic démissionnaire pour l'exercice de sa mission et ce pour toute la durée du contrat.

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire. A la majorité absolue, quitus est donc donné au syndic.



PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

A la majorité absolue, il est décidé de reconduire **PROPERTY CONSULTING**.

**Le vote 4.1 se présente comme suit :**

	Oui	2 884.00	71.44 %	Majorité absolue
<b>4.1 Nomination du syndic: PROPERTY CONSULTING</b>	Non	1 153.00	28.56 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 037.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 963.00	-	
<b>OUI</b>	CIKVAR - SERMONT , LAGRANGE -VAN BELLE Renée, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, GATTEGNO BONHOMME Salvator, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , PETIT - PAUWELS Eric - Valerie, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, DE BOUVERE - INGEBLEEK Daniel, VAN DE CATSYE Rosine, CHKIRMANT Elena, DE WANNEMAECKER Lucienne, RUITENBEEK Nadine, MASUREEL Luc, DE WOLF - DECLERCK Etienne, , MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, VANDEPUT Patrick, DAIJ Jean, VANDELDELDE Serge, PERREMAN Denise, VANHAELEN Marie-Antoinette, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, NAPP Joelle, HAENEN Esther, VAN CAUTER Betty, GEORIS Pierre, POLIART Luc, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, MCHEIK Majida, ABANDIBAKOBWA - RUBONEKA - VANDE WEGHE Thérèse, WALCH - DEPREEU Pierre - Nicole, DEPRAETER - DELECLUSE Olivier, D'HOLLANDER Yolande, D'HULSTER Muriel, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, TSHIOMBA Muanza, LIDJI Albert, MENKO Myriam, MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste, DAVE Annette, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, TOUITOU Gérard, ARNOLD Dominique, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, MESSINA Salvatore, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, HANSSSENS - VANDEWALLE Patrick, BOSSUYT Jan, COLETTE Jacqueline, KETELS - CHATELAIN Maurice, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, SAWICKI Lydia, BLANCHAR - LAUWERS Monique, FLAMEE André, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, BROGNIEZ Philippe, DEMIDDELEER - PASTEELS , VERLINDEN Anne, MICHEL Jacques, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , EL MOUSSAOUI -MCHEIK nadine Mohamad - Nadine, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, ISSA DJIBO Zakari, VAN WETTERE , NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, AKBAL - BOUCHRIT Said - Farida, VANDER ELST - SCHIPPERS David - Aline, KAPENA - NYEMBWE Robert - Sina, FLORES ESTUPINAN Elda, MOURADYAN - CHAKRYAN Robert - Anahit, BOUGHANEM - KOSTADINOVA Mohamed - Ilka			
<b>NON</b>	MALFAIT Francine, MAZZA - HEROES , SALIK Alexandre, VENTURA-ADAM Sylvain, CROES - DE GLIMME Henri, LAMBRECHT Willy, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DEFOOR Jean, DE VLEMINCK Mariette, FRYDMAN - BIHMAN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR GINETTE, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BEN MOKTAR Abdelali, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DREESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc, DRIDI - AMATO Omar - Maria			
<b>ABSTENTION / ABSENTS</b>	DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, KOSYNSKY Greta, WYDOOGHE Elianc, CAMARA - GUEYE Moussa - Aminata, KOSYNSKI David, NTWARI - GHARNOUS , JAICHI - HAHATI , DELPLANCQ - HODEIGE Nicole			

Le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 511.000) a été nommé par l'assemblée générale du 20 septembre 1995. Celle-ci sera indexée annuellement sur l'indice de la consommation de l'énergie et sera inférieure à la dernière rémunération due.

Les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le règlement de la société, en plus des taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient, sont à la charge du syndic.

Le commissaire aux comptes, Mr. Deprez, ne se représente pas. L'assemblée générale, décidée à la majorité des 3/4 des voix, de mandater le commissaire aux comptes professionnel et externe pour un budget annuel de 1.600,00 €.

	2 774.00	76.46 %	Majorité des 3/4
	854.00	23.54 %	
<b>Voix exprimées</b>	<b>3 628.00</b>	-	<b>La résolution est acceptée.</b>
Abstention / Absents	6 372.00	-	

CIKVAR - SERMONT , MAZZA - HEROES , LAGRANGE -VAN BELLE Renée, VANDER ZWALMEN Goerges, CHIHU - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, GATTEGNO BONHOMME Salvator, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , PETIT - PAUWELS Eric - Valerie, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, DE BOUVERE - INGEBLEEK Daniel, VAN DE CATSYE Rosine, CHKIRMANT Elena, VENTURA-ADAM Sylvain, DE WOLF - DECLERCK Etienne, , MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, VANDEPUT Patrick, DAIJ Jean, VANDELDELDE Serge, PERREMAN Denise, VANHAELEN Marie-Antoinette, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, HAENEN Esther, WYDOOGHE Eliane, GEORIS Pierre, POLIART Luc, VANDENBOSCH Marthe, LANGMAN Joseph, MCHEIK Majida, ABANDIBAKOBWA - RUBONEKA - VANDE WEGHE Thérèse, WALCH - DEPREEU Pierre - Nicole, DEPRAETER - DELECLUSE Olivier, D'HOLLANDER Yolande, D'HULSTER Muriel, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, TSHIOMBA Muanza, LIDJI Albert, MENKO Myriam, MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste, DAVE Annette, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, ARNOLD Dominique, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, MESSINA Salvatore, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, HANSSSENS - VANDEWALLE Patrick, COLETTE Jacqueline, KETELS - CHATELAIN Maurice, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, SAWICKI Lydia, BLANCHAR - LAUWERS Monique, FLAMEE André, RAVINGER Jeanne-Anne, LELLOUCHE Max, BROGNIEZ Philippe, DEMIDDELEER - PASTEELS , VERLINDEN Anne, MICHEL Jacques, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , EL MOUSSAOUI -MCHEIK nadine Mohamad - Nadine, OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, VAN WETTERE , AKBAL - BOUCHRIT Said - Farida, VANDER ELST - SCHIPPERS David - Aline, KAPENA - NYEMBWE Robert - Sina, FLORES ESTUPINAN Elda, MOURADYAN - CHAKRYAN Robert - Anahit, BOUGHANEM - KOSTADINOVA Mohamed - Ilka, DRIDI - AMATO Omar - Maria

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

NON	SALIK Alexandre, CROES - DE GLIMME Henri, LAMBRECHT Willy, PIRREUX Irene, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, DEFOOR Jean, DE VLEMINCK Mariette, FRYDMAN - BIHMANN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, BOSSUYT Jan, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, BLANCHAR - LAUWERS Monique, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc
ABSTENTION / ABSENTS	VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, LANGMAN Joseph, D'HULSTER Muriel, VERSAVEL Jean, TOUITOU Gérard, WAUTHIER Eric, ISSA DJIBO Zakari, RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, VANDER ELST - SCHIPPERS David - Aline, KAPENA - NYEMBWE Robert -Sina, FLORES ESTUPINAN Elda

**5<sup>EME</sup> RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE**

**5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges**

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2015. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic à la majorité absolue.

**Le vote 5.1 se présente comme suit :**

	Oui	2 102.00	59.01 %	Majorité absolue
<b>5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges</b>	Non	1 460.00	40.99 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	Voix exprimées	3 562.00	-	
	Abstention / Absents	6 438.00	-	
<b>OUI</b>	MALFAIT Francine, CIKVAR - SERMONT , VANDER ZWALMEN Goerges, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, PETIT - PAUWELS Eric - Valeric, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, DE BOUVERE - INGEBLEEK Daniel, VAN DE CATSYE Rosine, CHKIRMANT Elena, DE WANNEMAECKER Lucienne, DE WOLF - DECLERCK Etienne, MOLES - GONZALEZ Natalia, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELVEDE Serge, PERREMAN Denise, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, BONGRAIN Henri, JACOBS Anouk, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, HAENEN Esther, WYDOOGHE Eliane, GEORIS Pierre, POLIART Luc, VANDENBOSSCHE Marthe, WALCH - DEPREEU Pierre - Nicole, DEPRAETER - DELECLUSE Olivier, D'HULSTER Muriel, VAN DE WALLE Monique, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, BOSSUYT Jan, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, BLANCHAR - LAUWERS Monique, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc			
	KEIRSBILCK Nicole, MESSINA - BOSSUYT Jan, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, BLANCHAR - LAUWERS Monique, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc			
<b>NON</b>	MAZZA - HEROES , CHIHAI - BOSSUYT Jan, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, BLANCHAR - LAUWERS Monique, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc			
	VENTURA-ADAM Sylvain, POSENIER Jacqueline, DEFOOR Jean, MAGUEUR Ginette, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, BOSSUYT Jan, PHOCEAI , BAUWENS Simone, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, BLANCHAR - LAUWERS Monique, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, RADZINOWER Sarah, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, GODFROID Marc			
<b>ABSTENTION / ABSENTS</b>	LAGRANGE - VAN BELLE R...			
	VANDE WEGHE Thérèse, NU... TOUITOU Gérard, VANSTEE... - Aline, BOUGHANEM - KOS...			

**5.2 Prise en charge des travaux de mise en conform...**

Le syndic donne les explications sur les travaux effectués pour les dépenses réclamées par l'IBGE. A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, l'imputation de ces travaux au bilan du 31/12/2015 au poste 499. 2.260,00 €

**Le vote 5.2 se présente comme suit :**

5.2 Prise en charge des travaux de mise en conformité des installations électriques communes par le fonds de réserve	Oui	3 658.00	94.96 %	Majorité absolue
	Non	194.00	5.04 %	
	Voix exprimées	3 852.00		La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 148.00		

OUI	MALFAIT Francine, CIKVAR - SERMONT , MAZZA - HEROES , LAGRANGE -VAN BELLE Renée, VANDER ZWALMEN Goerges, CHILLI - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, PETIT - PAUWELS Eric - Valerie, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, DE BOUVIERE - INGEBLEEK Daniel, CHKIRMANT Elena, DE WANNEMAECKER Lucienne, DE WOLF - DECLERCK Etienne , CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELVEDE Serge, PERREMAN Denise, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, HERMES - ANCIAUX Lucie, ROELS Olivier, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BONGRAIN Henri, DEFOOR Jean, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, FRYDMAN - BIHMAN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, HAENEN Esther, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, SPRINGAL Andrée, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, GEORIS Pierre, POLIART Luc, VANDENBOSCH Marthe, CAMARA - GUEYE Moussa - Aminata, LANGMAN Joseph, ABANDIBAKOBWA - RUBONEKA - VANDE WEGHE Thérèse, WALCH - DEPREBU Pierre - Nicole, DEPREATER - DELECLUSE Olivier, D'HOLLANDER Yolande, D'HULSTER Muriel, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste, DAVE Annette, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, TOUITOU Gérard, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppe, VAN KEIRSBILCK Nicole, MESSINA Salvatore, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, NTWARI - GHARNOUS , HANSSENS - VANDEWALLE Patrick, BOSSUYT Jan, COLETTE Jacqueline, KETELS - CHATELAIN Maurice, BAUWENS Simone, JAICHI - HAHATI , DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, SAWICKI Lydia, BLANCHAR - LAUWERS Monique, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DRESSSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, DEMIDDELEER - PASTEELS , VERLINDEN Anne, MICHEL Jacques, GODFROID Marc, WALRAVENS Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, BURGA MORENO Medalith, ISSA DJIBO Zakari, VAN WETTERE , RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida, VANDER ELST - SCHIPPERS David - Aline, KAPENA - NYEMBWE Robert -Sina, BOUGHANEM - KOSTADINOVA Mohamed - Ilka
NON	GATTEGNO BONHOMME Salvator, VENTURA-ADAM Sylvain, PHOCEAI , BEN MOKTAR Abdelali, FLORES ESTUPINAN Elda, DRIDI - AMATO Omar - Maria
ABSTENTION / ABSENTS	VAN DE CATSYE Rosine, NEMEDY Bela, MOURADYAN - CHAKRYAN Robert - Anahit

**6<sup>EME</sup> RESOLUTION TRAVAUX A PREVOIR – BUDGET ET FINANCEMENT**

**6.1 Remplacement des ascenseurs**  
 A la demande d'entrée pour effectuer le remplacement des canots (1). Le budget est de 8.000,00 € HTVA.  
 L'assemblée délibérante approuve les travaux mentionnés ci-dessus pour un budget maximum de 8000,00 € HTVA. Le conseil d'administration du CDC de copropriété de valider l'offre définitive.

6.1 Remplacement des ascenseurs (8000€)	Oui	6 200.00	85.30 %	Majorité des trois quarts
	Non	900.00 <td>14.70 % <td></td> </td>	14.70 % <td></td>	
	Voix exprimées	7 100.00 <td></td> <td>La résolution est acceptée.</td>		La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	900.00 <td></td> <td></td>		

MAZZA - HEROES , LAGRANGE -VAN BELLE Renée, VANDER ZWALMEN Goerges, CHILLI - OUAGHLI Hassan - Souma, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, GATTEGNO BONHOMME Salvator, PITREBOIS, PETIT - PAUWELS Eric - Valerie, THOMA Suzanne, DE BOUVIERE - INGEBLEEK Daniel, CHKIRMANT Elena, VANDER ZWALMEN Goerges, RUITENBEEK Nadine, MASUREEL Luc, DE WOLF - DECLERCK Etienne , CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDELVEDE Serge, PERREMAN Denise, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BONGRAIN Henri, DEFOOR Jean, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMAN Henri, MAGUEUR Ginette, KOSYNSKY Greta, NAPP Joelle, HAENEN Esther, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, WYDOOGHE Eliane, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, GEORIS Pierre, POLLART Luc, VANDENBOSCH Marthe, CAMARA - GUEYE Moussa - Aminata, LANGMAN Joseph, ABANDIBAKOBWA - RUBONEKA - VANDE WEGHE Thérèse, WALCH - DEPREBU Pierre - Nicole, DEPREATER - DELECLUSE Olivier, D'HULSTER Muriel, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste, DAVE Annette, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, ARNOLD Dominique, KOSYNSKI David, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppe, VAN KEIRSBILCK Nicole, MESSINA Salvatore, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, NTWARI - GHARNOUS , HANSSENS - VANDEWALLE Patrick, COLETTE Jacqueline, KETELS - CHATELAIN Maurice, BAUWENS Simone, JAICHI - HAHATI , DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MESMAEKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERBIEST Renilde, JACOBS Jacques, BEN MOKTAR Abdelali, BENSIMON - KOSMAN Yolande, DRESSSEN - HEINZ Bernhard, RAVINGER Jeanne-Anne, MASSART - DE VOOGT Michel - Léa, DE CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Max, RADZINOWER Sarah, BROGNIEZ Philippe, DEMI - BERGER Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, DEMIDDELEER - PASTEELS , VERLINDEN Anne, MICHEL Jacques, GODFROID Marc, MOLENBEEK , EL MOUSSAOUI -MCHEIK nadine Mohamad - Nadine, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. MOLENBEEK , OUAGHLI - DAY Mohamed - Hafida, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna, WETTERE , RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, BURGA MORENO Medalith, ISSA DJIBO Zakari, VAN WETTERE , RIGGIO - TRAN Antoni - Thi Cam Chau, AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida, VANDER ELST - SCHIPPERS David - Aline, KAPENA - NYEMBWE Robert -Sina, BOUGHANEM - KOSTADINOVA Mohamed - Ilka
--



NON	VAN DE CATSYE Rosine, DE BOECK - MICHEL Robert, WERBROUCK Madeleine, KOSYNSKY Greta, WYDOOGHE Eliane, TOUITOU Gérard, KOSYNSKI David, NTWARI - GHARNOUS , BOSSUYT Jan, PHOCEAI , DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, SAWICKI Lydia, BLANCHAR - LAUWERS Monique, BACKAERT Andrea, WALRAVENS Marc, FLORES ESTUPINAN Elda, MOURADYAN - CHAKRYAN Robert - Anahit, DRIDI - AMATO Omar - Maria
ABSTENTION / ABSENTS	LANGMAN Joseph, D'HOLLANDER Yolande

**7<sup>EME</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur**

Tout contrevenant au respect du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturer une indemnité administrative de 50,00 € en privatif dans le décompte de l'exercice en cours.

**Le vote 7.1 se présente comme suit :**

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.	Oui	3 421.00	82.00 %	Majorité des 4/5  La résolution est acceptée.
	Non	751.00	18.00 %	
	Voix exprimées	4 172.00	-	
	Abstention / Absents	5 828.00	-	

OUI	<p>MAI.FAIT Francine, VANDER ZWALMEN Goerges, TALA N'GAI - DE NEYER Jean-Claude, SALIK Alexandre, MERSCH Thierry, GILLET - PITREBOIS , PETIT - PAUWELS Eric - Valerie, THOMA Suzanne, DURANT Paul, DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine, DE BOUVERE - INGEBLEEK Daniel, VAN DE CATSYE Rosine, CHKIRMANT Elena, VENTURA-ADAM Sylvain, DE WANNEMAECKER Lucienne, RUITENBEEK Nadine, MASUREEL Luc, DE WOLF - DECLERCK Etienne, , CROES - DE GLIMME Henri, MOLES - GONZALEZ Natalia, NEMEDY Bela, LAMBRECHT Willy, VANDEPUT Patrick, DAIX Jean, VANDEVELDE Serge, PERREMAN Denise, VANHAELEN Marie-Antoinette, PIRREUX Irene, HERMES - ANCLAUX Lucie, ROELS Olivier, DE NEVE - HOSTYN , POSSENIER Jacqueline, BONGRAIN Henri, DEFOOR Jean, JACOBS Anouk, DE VLEMINCK Mariette, BOUFFIOUX - GOBBENS Alain, FRYDMAN - BIHMAN Henri, SALIK Henriette, MAGUEUR Ginette, NAPP Joelle, HAENEN Esther, JADOUL - VERPOORTEN Jacques, VAN CAUTER Betty, SPRINGAL Andrée, VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique, GEORIS Pierre, CAMARA - GUEYE Moussa - Aminata, LANGMAN Joseph, MCHEIK Majida, ABANDIBAKOBWA - RUBONEKA - VANDE WEGHE Thérèse, WALCH - DEPREEU Pierre - Nicole, DEPRAETER - DELECLUSE Olivier, D'HOLLANDER Yolande, D'HULSTER Muriel, NURFLUS - STEINVEDEL Salomon, LIDJI Albert, MENKO Myriam, MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste, DAVE Annette, VAN DEN STEEN Marie-Jeanne, VERSAVEL Jean, FENAUX Arlette, JANSSENS - WARNEZ véronique - Sébastien, TOUITOU Gérard, ARNOLD Dominique, VANHOLE , ARPIDONE Guiseppa, VAN KEIRSBILCK Nicole, BONNET Michel, VANSTEENBEECK Nicole, HANSSENS - VANDEWALLE Patrick, PETTE Jacqueline, KETELS - CHATELAIN Maurice, BAUWENS Simone, TIBERMONT - WALRAVENS Chantal, DE MAECKER - DEKINDER Victor, FASSIN Olivier, FLAMEE André, WAUTHIER Eric, MOSSOUX - VERESTRATEN Jozef, VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, DRESSEN - HEINZ Bernhard, BACKAERT Andrea, VAN WILLEM - VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, CRAMER Karel, FASSIN Sébastien, LELLOUCHE Marc, VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, Richard, TANIS Lenie, CROES Chantal, DEMIDDEL - P. VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, Marc, NICOLAIDES Marie-Helene, ADMIN. COM. NIEKEN - KOPPELANDE Gert, VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, GODART - PERELLO Colette - Francine, GASPARDIN - VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, WETTERE , NIESCIER Krzysztof Zbigniew, RIGGIO - VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert, FLORES ESTUPINAN Elda, BOUGHANEM - KOSTER - VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert</p>
NON	<p>CIKVAR - SERMONT , MAZZA - HEROES , LAGRETTA - SERMONT , GATTEGNO BONHOMME Salvator, DE BOECK - MICHEL Robert, WYDOOGHE Eliane, POLIART Luc, KOSYNSKI David, PHOCEAI , JAICHI - HAHATI , DELPLANCQ - HODEIGE Nicole, Abdelali, WALRAVENS Marc, OUAGHLI - DAY Mohamed, - NYEMBWE Robert -Sina, DRIDI - AMATO Omar - Maria</p>
ABSTENTION / ABSENTS	VANDENBOSCH Marthe, TSHIOMBA Muanza, SAVAN - VAN NIEKEN - KOPPELANDE Gert

**8<sup>EME</sup> RESOLUTION: CHARGES ORDRE INTERIEUR**

Le syndic préconise de ne pas modifier le budget actuel car un travail est en cours pour réduire les charges courantes de la résidence.

**9<sup>EME</sup> RESOLUTION: FONDS DE RESERVE**

Le fonds de réserve s'élève à 1.956.711,26 € au bilan arrêté au 31/12/2015.  
Le syndic préconise de ne pas modifier l'appel de fonds de réserve.

**10<sup>EME</sup> RESOLUTION: SUCCESSIONS**

**10.1 Analyse des badges en circulation**

Après analyse, le CDC et le syndic constatent que beaucoup de badges sont en circulation sans être recensés, ce qui pose un problème de sécurité. Nous transmettrons en annexe du présent PV un formulaire pour recenser les badges des propriétaires. Les badges non recensés par renvoi du formulaire seront désactivés. La procédure précise vous sera communiquée dans le formulaire.

## 10.2 Situation des dossiers terrasses

Le syndic en collaboration avec le CDC recherche les différentes possibilités de financement pour effectuer ces travaux. Ce point sera abordé lors de la prochaine AG.

## 10.3 Situation de l'affaissement près du pignon sud

Un affaissement est présent sur la route près du pignon sud de la résidence. Le syndic a ouvert un dossier sinistre auprès de l'assurance et a mandaté, avec l'accord du CDC, un bureau d'expertise afin d'effectuer la recherche de la cause de cet affaissement. Les investigations sont en cours.

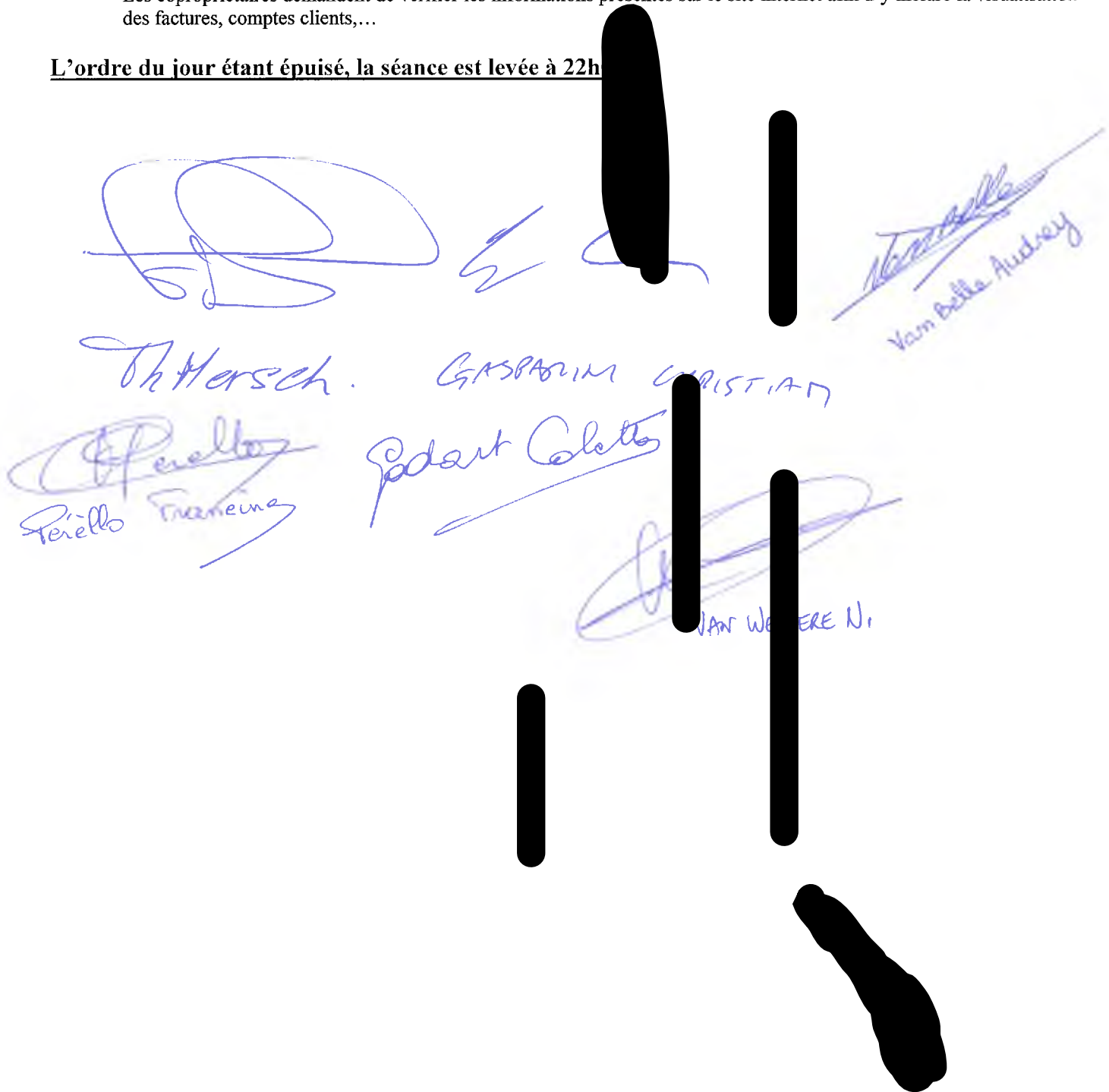
## 10.4 Nouvelle procédure concernant les débiteurs

En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de mettre en annexe des décomptes la liste des soldes de chaque propriétaire. De plus, lors de chaque Assemblée Générale, un tableau sera annexé au PV reprenant la liste des dossiers contentieux en cours (Nom du propriétaire + Solde du compte client). Cette action prendra effet à partir de ce jour.

### Point à vérifier :

- Les copropriétaires demandent de vérifier les informations présentes sur le site internet afin d'y inclure la visualisation des factures, comptes clients,...

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h

  
The image shows several handwritten signatures and names in blue ink. Some are partially obscured by large black redaction marks. The visible names include:  
- Th. Hersch.  
- GASPARINI CHRISTIAN  
- Perello  
- Perello Françoise  
- Odart Colette  
- VAN WOLFFERE N.  
- Van Belle Audrey

PROCES VERBAL – PROCES VERBAAL

**AG 2eme séance 20 nov 2019**

Association des copropriétaires  
**de la résidence**

**IRIS**

Bld Louis Mettewie, 73-83

**1080 - BRUXELLES**

N° BCE : **0850 147 392**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un boîtier télécommandé lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale

- Le détail des votes est annexé au PV, les propriétaires qui le souhaitent sont invités à vérifier leur vote en fin de séance.

1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée générale

Début de séance / start zitting: 19h30

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion du conseil de copropriété tenue le 05/09/2019

Nombre de copropriétaires : Présents ou représentés : 187 personnes et 5770 quotités

Présentation de bienvenue par Monsieur [REDACTED], gérant de la sprl MANAGIMM

Nomination du président de l'Assemblée générale : [REDACTED] (3892 Pour et 1268 Contre) 75,42 %

Nomination du scrutateur de l'Assemblée générale : [REDACTED] (3959 Pour et 1132 Contre) 77,76 %

Nomination du secrétaire de l'Assemblée générale : MANAGIMM sprl – syndic

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un boîtier télécommandé lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic explique à tous les copropriétaires le fonctionnement des télécommandes pour le vote électronique

Un appui sur la touche 1 : est un vote POUR

Un appui sur la touche 2 : est un vote CONTRE

Un appui sur la touche 3 : est un vote ABSTENTION

Après interrogation de l'assemblée des copropriétaires, il n'y a aucune question



### 1.1. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires et plans d'apurements

Le syndic travaille en concertation avec les avocats concernés pour remédier à ces nombreux problèmes.

### 1.2. Situation du fonds de réserve GENERAL de la copropriété - théorique

#### Fonds de Réserve de IRIS – GENERAL

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>2.572.952,79</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	320.000,00
	0,00
<b>Total des apports</b>	<b>320.000,00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
	0,00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>2.892.952,79</b>

## 2. Comptabilité de l'exercice écoulé du 01/01/2018 au 31/12/2018

### Rapport du commissaire aux comptes - la société BPO – réviseur et expert-comptable

Le société BPO fait remarquer des frais supplémentaires de 130.478,98 € par rapport au budget voté sur l'exercice précédent. L'expert-comptable atteste que selon les normes générale de contrôle de l'IEC et CF, les comptes arrêtés au 31/12/18 et les résultats de la copropriété reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété IRIS.

La société BPO propose l'approbation des comptes au niveau comptable.

VOTE 1 – 3 ) tableau des votes

Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – majorité absolue

#### **VOTE 1:**

**L'AG n'approuve pas les comptes généraux (01/01/2018 – 31/12/2018) à la majorité de 76,92 %**

Pour : 1127

Contre : 3757

Abstention : 886

En séance : on demandera à BPO de vérifier de manière plus approfondie les comptes de la copropriété et non pas uniquement par sondage.



Il est constaté par le président de l'assemblée générale que, préalablement à l'assemblée générale, Monsieur [REDACTED] a distribué des consignes écrites de vote tendant à ce que les copropriétaires votent selon ses directives que, se levant systématiquement de sa chaise au premier rang, répète oralement en montrant ostensiblement le chiffre 1 ou le chiffre 2 à l'ensemble des copropriétaires. Un copropriétaire a communiqué ces consignes écrites au président de l'assemblée générale qui les a conservées à titre de preuve. Il est souligné par le président de l'assemblée générale que le comportement de Monsieur [REDACTED] n'est pas acceptable.

Discussion par quelques copropriétaires concernant un autre immeuble, [REDACTED] que le syndic gère également. Monsieur [REDACTED] déclare que le syndic a été révoqué avec un préavis de 3 mois de cet autre immeuble. Monsieur [REDACTED] se défend de l'attaque de Monsieur [REDACTED] en précisant que le syndic, qui gère cet immeuble depuis 2012, a été reconduit à plus de 94%, de sorte que l'attaque de Monsieur [REDACTED] est calomnieuse et diffamatoire. Une copie du PV de l'assemblée générale de cet autre immeuble sera annexée au PV afin d'informer les copropriétaires sur la « succès story » de cette copropriété.

### Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

VOTE 2 – 4) tableau des votes

Décharge aux membres du conseil de copropriété – majorité absolue

#### VOTE 2 :

**L'AG ne donne pas décharge aux membres du conseil de copropriété à la majorité de 65,42 %**

Pour : 1655

Contre : 3131

Abstention : 984

VOTE 3 – 5) tableau des votes

Décharge au commissaire aux comptes – majorité absolue

#### VOTE 3 :

**L'AG ne donne pas décharge au commissaire aux comptes BPO à la majorité de 63,19 %**

Pour : 1745

Contre : 2996

Abstention : 1029

VOTE 4 – 6) tableau des votes

Décharge au précédent syndic Property consulting pour l'année 2018 – majorité absolue

**VOTE 4 :**

**L'AG ne donne pas décharge au précédent syndic PROPERTY CONSULTING à la majorité de 87,11 %**

Pour : 656  
Contre : 4433  
Abstention : 681

**Elections & mandats**

**VOTE 5**

Mandat des membres du conseil de copropriété – majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

5.1 Monsieur C [REDACTED]

**VOTE 5.1 : 7) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr GASPARINI à la majorité de 69,46 %**

Pour : 1646  
Contre : 3744  
Abstention : 380

5.2 Madame [REDACTED]

Madame PERELLO , qui a démissionné récemment du mandat de membre du conseil de copropriété pour des raisons personnelles, a retiré sa candidature au mandat de membre du conseil de copropriété

**VOTE 5.2 : x/pas voté**

**Mme PERELLO a donné sa démission pour raisons personnelle. Ce vote est sans OBJET**

5.3 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.3 : 8) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr BOES à la majorité de 59,32 %**

Pour : 2105  
Contre : 3069  
Abstention : 596

5.4 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.4 : 9) tableau des votes**

**L'AG donne mandat de membre du conseil : Mr BOSSUYT à la majorité de 67,72 %**

Pour : 3688  
Contre : 1758  
Abstention : 324

5.5 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.5 : 10) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr OP DE BEECK à la majorité de 73,64 %**

Pour : 1361  
Contre : 3803  
Abstention : 606

5.6 Monsieur [REDACTED] – plus valable –

Monsieur Mohamed [REDACTED], qui a démissionné du mandat de membre du conseil de copropriété pour des raisons personnelles, a retiré sa candidature de membre du conseil de copropriété. Monsieur [REDACTED], qui a soutenu mensongèrement qu'il était copropriétaire, n'a jamais été copropriétaire.

**VOTE 5.6 : x/pas voté**

**Mr [REDACTED] n'a JAMAIS été propriétaire de l' ACP IRIS – ce vote est donc sans OBJET**

5.7 Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.7 : 11) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat au membre du conseil : Mr DAIX à la majorité de 75,93 %**

Pour : 1220  
Contre : 3849  
Abstention : 701

5.8 Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] évoque la problématique des terrasses qu'il gère personnellement depuis 2010. Il conteste l'évaluation des travaux de rénovation des terrasses que le syndic a reçue d'une entreprise spécialisée. Il fait remarquer que les commandes ont été signées par lui. Il évoque des éléments techniques de ces travaux



**VOTE 5.8 : 12) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil : Mr M [REDACTED] à la majorité de 82,49 %**

Pour : 912  
Contre : 4297  
Abstention : 561

5.9 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.9 : 13) tableau des votes**

**L'AG ne donne pas mandat de membre du conseil à Mr [REDACTED] à la majorité de 71,97 %**

Pour : 1384  
Contre : 3554  
Abstention : 832

5.10 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.10 : 14 ) tableau des votes**

**L'AG donne mandat au membre du conseil à Mr [REDACTED] à la majorité de 77,84 %**

Pour : 3919  
Contre : 1116  
Abstention : 735

Monsieur [REDACTED], scrutateur de l'assemblée générale, annonce qu'il n'est plus en mesure d'être scrutateur de l'assemblée générale, mandat auquel il renonce pour des raisons personnelles. Il quitte l'assemblée générale. Le président de séance suppléera à cette carence.

5.11 : Monsieur [REDACTED]

**VOTE 5.11 : 15) tableau des votes – pas valable après vérification**

**L'AG donne mandat de membre du conseil Mr [REDACTED] à la majorité de 82,99 %**

Pour : 4114  
Contre : 843  
Abstention : 813

En séance , il a été remarqué par le président de l'assemblée que Monsieur A [REDACTED] n'est pas propriétaire à IRIS et ne peut donc pas être membre du conseil. Ce point de vote est donc annulé.

5.12 : Monsieur ROBERT DE BOER [REDACTED]

**VOTE 5.12 : 16) tableau des votes**

**L'AG donne mandat de membre du conseil Mr [REDACTED] à la majorité de 65,53 %**

Pour : 3380  
Contre : 1778  
Abstention : 612



VOTE 6 – 17) tableau des votes  
Mandat du syndic MANAGIMM – majorité absolue

**VOTE 6 :**

**L'AG donne mandat au syndic Managimm qui est reconduit à la majorité de 79,45 %**

Pour : 4215  
Contre : 1090  
Abstention : 465

Le syndic est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Le syndic rappelle qu'il est opportun d'employer l'adresse mail allouée à votre immeuble :  
[IRIS@managimm.com](mailto:IRIS@managimm.com)

VOTE 7 – 18 ) tableau des votes  
Mandat au conseil de copropriété pour choisir le commissaire aux comptes professionnel (art 577-8/2) , qui devra avoir établi son rapport écrit après vérification des comptes et l'envoi de l'ordre du jour – majorité 2/3

**VOTE 7 :**

**L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du commissaire aux comptes professionnel à la majorité de 72,06 %**

Pour : 3677  
Contre : 1426  
Abstention : 667

**Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**TRAVAUX TERRASSES – BALCONS**

Le syndic réunit actuellement les différents intervenants – experts – bureau d'études afin de présenter plusieurs devis selon des cahiers de charges en cours pour l'AG d'avril 2020.

Comme il s'agit de travaux importants, le syndic réunira les parties nécessaires à l'assemblée générale statutaire en avril 2020. Le syndic est dans l'attente de l'étude qui a été demandée au bureau DEPLASSE à l'assemblée générale de 2018. Nous devons également à ce moment-là discuter des modes de financement.

## CHAUDIÈRES + COGÉNÉRATION

Pour rappel :

Depuis la directive européenne de 2015, il n'est plus permis de produire des chaudières atmosphériques sur le marché, le législateur obligeant ainsi tous les copropriétaires à installer des chaudières à condensation. Ces nouvelles chaudières ne sont pas compatibles avec les chaudières actuelles (atmosphériques) et obligent la copropriété à revoir l'entièreté de cette nouvelle législation sous deux aspects :

Soit , elle OBLIGE tout le monde à changer le tubage commun (tubage qui accepte les condensations) et à retirer toutes les chaudières atmosphériques actuelles par un achat d'une nouvelle à condensation. Cette option couteuse est contraignante dans sa réalisation et son approche financière. Tout le monde doit payer directement et changer sa chaudière en même temps.

Soit, elle étudie la possibilité de poser des chaudières communes avec placement d'une cogénération :

On pourra constater une diminution importante des frais énergétiques des communs grâce à la condensation sans oublier l'apport financier considérable pour la copropriété grâce au mécanisme des CV (certificats verts).

Actuellement, le syndic étudie avec les différents experts plusieurs solutions – que ce soit individuelles ou collectives afin de vous présenter également lors de l'AG d'avril 2020 les possibilités liées à ce dossier. Le syndic est encore en attente de l'étude confiée au bureau DEPLASSE (AG 2018)

VOTE 8 – x/point reporté

Principe de passer commande auprès du jardinier, Monsieur PLAS, pour la finalisation de l'espace vert et canisite et étude pour un éclairage supplémentaire (sécurité) et avec l'aide des membres du conseil - pour un budget estimé à +/- 9.500 € HTVA à 10% près - majorité 2/3 – à prélever du fonds de réserve.

Le point de vote 8 est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

VOTE 9 – 19) tableau des votes

Prise en charge des frais du tracteur (7260,42 €) et les frais de caméras (+/- 10.000 €) par le fonds de réserve général - majorité absolue

**VOTE 9 :**

**L'AG accepte la prise en charge des frais du tracteur et des frais de caméras par le Fds de réserve général à la majorité de 94,06 %**

Pour : 4894  
Contre : 309  
Abstention : 567

Ce point de vote permet de prendre en charge les frais précités par le fonds de réserve. A défaut de vote positif, les frais seront mis dans les charges directes (Fds de roulement)

VOTE 10 – 20) tableau des votes

Clarification de la procédure de gestion des sinistres selon la procédure Managimm - majorité absolue

Le point de vote propose la clarification de la prise en charge de la franchise spéciale par la copropriété. Un copropriétaire ne peut être pénalisé par une mauvaise sinistralité de la copropriété.

**VOTE 10 :**

**Clarification de la procédure de gestion des sinistres concernant la franchise spéciale selon la procédure présentée à la majorité de 82,17 %**

Pour : 4166  
Contre : 904  
Abstention : 700

VOTE 11 – x/reporté

Adaptation du Règlement d'ordre intérieur (ROI) - concernant les chambrettes - majorité absolue

Cette adaptation du ROI qui consiste en une modification du ROI ne concerne pas un changement d'affectation. Cette adaptation se base sur le code bruxellois du logement de 2017 et le texte proposé a été approuvé par les deux bureaux juridiques d'avocats spécialisés en droit.

Suite à l'incendie déclaré en 2019 dans une des chambrettes, le syndic a décidé de mettre de l'ordre dans la gestion de ces dernières, tant d'un point de vue sécurité que de respect des lois en vigueur.

En séance : Ce point de vote est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

## ENCOMBRANTS :

Le syndic attire l'attention de la copropriété que cette situation empire chaque jour de plus en plus et que la rotonde a estimé à plus de 100 m<sup>3</sup> la quantité d'encombrants déposés ainsi à l'insu de tous. Cette façon d'agir totalement irresponsable tant d'un point de vue de respect des personnes qui doivent veiller à les enlever, qu'aux frais exposés pour le faire ainsi qu'à la sécurité (risque d'incendie) et non acceptés par les pompiers, ont incité le syndic à poser des caméras supplémentaires afin de démasquer les coupables qui seront pénalisés en proposant d'augmenter l'indemnité qui avait déjà été votée en AG 2016 de **50 € à 200 €**. La facture de réparation sera également portée en charge des contrevenants en plus des 200 € d'indemnités. Ces frais d'indemnités incluent l'enlèvement, les frais de recherches par caméras, les honoraires complémentaires du syndic pour démasquer les incivilités et seront portés immédiatement dans les frais privés des personnes concernées.

Le syndic rappelle que les frais pour les enlèvements des encombrants ont coûté plus de 15.000 € à la copropriété. C'est la raison pour laquelle le syndic a posé des caméras supplémentaires afin de démasquer les personnes responsables.

VOTE 12 – x/reporté

Adaptation du Règlement d'ordre intérieure (ROI) – concernant les encombrants et déchets  
- majorité absolue

En séance : ce point de vote est reporté à l'assemblée générale statutaire prochaine.

VOTE 13 – 21) tableau des votes

Adaptation du Règlement d'ordre intérieure (ROI) – proposition de mettre la quinzaine légale du 15 au 30 avril de chaque année - majorité absolue

### VOTE 13 :

**Acceptation de la modification du ROI concernant la proposition de mettre la quinzaine légale du 15 au 30 avril pour la tenue de l'assemblée générale statutaire à la majorité de 96,75 %**

Pour : 4739

Contre : 159

Abstention : 872

VOTE 14.1 – 22) tableau des votes

Proposition d'ester en justice contre le précédent syndic Property Consulting - majorité absolue

### VOTE 14.1 :

**L'AG accepte d'ester en justice contre l'ancien syndic Property consulting à la majorité de 60,93 %**

Pour : 2926

Contre : 1876

Abstention : 968

VOTE 14.2 – 23) tableau des votes  
Mandat au conseil pour le choix d'un bureau d'avocat (récupération de certains frais non dus) - majorité 2/3

**VOTE 14.2 :**

**L'AG donne mandat au conseil pour le choix de l'avocat à la majorité de 73,77 %**

Pour : 3589  
Contre : 1276  
Abstention : 905

**Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

VOTE 15 -24) tableau des votes  
Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront entièrement pris en charge par les copropriétaires demandeurs - majorité 4/5

(Explication est donnée en séance par les demandeurs)

**VOTE 15 :**

**Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront pris en charge entièrement par les demandeurs à la majorité de 86,72 %**

Pour : 3860  
Contre : 591  
Abstention : 1319

**Administration et comptabilité : mises au point**

VOTE 16 – 25) tableau des votes  
Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2019 - majorité absolue

**Résolution soumise au vote de l'AG : 320.000 €**

**VOTE 16 :**

**Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve (320.000 €) pour 2019 à la majorité de 71,04 %**

Pour : 3115  
Contre : 1270  
Abstention : 1385

**Année 2019**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		2.892.952,79
Apports	Provisions	320.000,00 (*)
Total des apports		320.000,00
Prélèvements	Frais tracteur	7.260,42 (*)
	Frais caméras	10.000,00 (*)
	Frais jardins	10.000,00 (*)
	Frais ascenseurs	79.500,00
Total des prélèvements		106.760,42
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3.106.192,37

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

VOTE 17 – 26) tableau des votes

Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020) - majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : 120.000 €

**VOTE 17 :**

Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (120.000 €) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la majorité de 66,58 %

Pour : 3108

Contre : 1560

Abstention : 1102

**Année 2020**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		3.106.192,37
Apports	Provisions	120.000,00 (*)
Total des apports		120.000,00
Prélèvements		(*)
		(*)
		0,00 (*)
Total des prélèvements		0,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3.226.192,37

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

VOTE 18 – 27) tableau des votes

Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 pour faire face aux dépenses courantes dans la copropriété - majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : Un fonds de roulement sera appelé exceptionnellement en 2020.

Actuellement, le fonds de roulement est insuffisant pour la copropriété. Il n'est que de 35.000 €. Il devrait être de 200.000 € au minimum.

Proposition sera donc de faire un appel exceptionnel de 200.000 € en 2020 et de réduire le fonds de réserve initialement appelé de 320.000 € à 120.000 €. Explication sera donnée en séance afin que tout soit bien clair.

Le montant proposé pour l'approbation du budget prévisionnel est le même que celui de l'année passée à savoir : 600.000 € pour 2019 (année déjà presque terminée) et de 600.000 € pour 2020.

**VOTE 18 :**

**Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 à la majorité de 60,54 %**

Pour : 2492

Contre : 1624

Abstention : 1654

VOTE 19 – 28) tableau des votes

Proposition de passer en décomptes anticipatifs trimestriels avec clarification du compte lié au Fonds de roulement et du compte lié au Fonds de réserve - à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 - majorité absolue

Pour rappel : par décomptes anticipatifs il faut comprendre **appels de provisions** anticipatifs.

Le syndic explique la différence entre le système actuel et futur.

**VOTE 19 :**

**Proposition de passer en décompte de FONDS anticipatifs trimestriels avec clarification du compte lié au Fonds de roulement et du compte lié au Fonds de réserve - à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la majorité de 75,39 %**

Pour : 3122

Contre : 1019

Abstention : 1629

En séance : il faut lire **appel de provision** au lieu de décompte

## Informations importantes concernant la copropriété

### ASCENSEURS :

Actuellement, les ascenseurs ne sont toujours pas mis en conformité et l'organe de contrôle a décidé de les mettre à l'arrêt si le syndic ne rentre pas les attestations demandées. Ces attestations auraient déjà dû être rentrées depuis 2016. Le syndic a également été obligé de refaire une analyse de risque qui était arrivée à expiration car elle datait de 2003. Sur base de cette nouvelle analyse de risque, l'ascensoriste KONE avait rentré un devis estimés à 87.000 € HTVA pour finaliser les 12 ascenseurs selon la nouvelle analyse de risque. Après comparaison avec deux autres sociétés (LIFTINC et CROMBEZ), le devis de KONE a été renégocié à la baisse pour arriver à 75.000 € HTVA soit 12.000 € de moins que prévu. Comme il s'agit d'une obligation légale et que cette situation n'est pas en ordre depuis 2016 avec mise à l'arrêt des organes de contrôle, le syndic propose de passer commande auprès de la firme KONE de manière immédiate afin de régulariser la situation (mesures conservatoires urgentes) car il n'ose imaginer la mise à l'arrêt complet des ascenseurs dans un immeuble de 27 étages. Pour rappel les amendes en cas de nos conformités s'élèveraient à 15.000 €/ascenseurs.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le syndic propose également de mettre les frais de remise en conformité des ascenseurs dans le fonds de réserve.

### REGLEMENT GENERAL PROTECTION DES DONNEES

Le syndic invite à lire en annexe 9, le RGPD qui est entré en vigueur le 25.05.2018.

Etabli le 20/11/2019

Fin de séance à 22h30

Gestionnaire  
IPI 500243  
Managimm sprl

Président

Rappel :

La quinzaine légale se tiendra, conformément aux statuts, la deuxième quinzaine du mois d'avril.

Le syndic rappelle (art 577-6 & 3) qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la période fixée dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.



Télécomm Non

	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
790D04	36	1	1	2	2	2	2	1	1	-	3	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790D48	32	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2
790D08	34	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2
790CEA	18	3	1	3	-	2	3	2	2	3	-	2	3	3	3	2	2	3	1	-	-	1	2	-	-	-	-	-
790D44	30	1	1	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790D10	34	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2
790D4C	28	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2
790CD0	30	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2
790D53	38	2	-	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2
790C0D	30	2	-	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	3	1	3	-	1
790CB5	16	2	-	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	2	-	3
790CB4	38	2	-	2	1	2	1	2	2	2	1	3	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1
790CB2	33	1	3	1	2	2	2	2	1	2	-	2	2	2	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	-	2
790CE9	35	1	3	1	2	2	2	-	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
790D1D	35	1	1	2	1	3	2	2	1	2	2	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2
790D09	30	1	1	3	2	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	1	3	1	1	1	1	2	1	1	1	1	3
790CEB	30	1	1	3	2	3	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790CFE	28	1	1	-	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790927	28	1	1	-	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
79097F	30	1	1	-	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
790D0C	2	2	2	1	2	2	1	3	3	1	1	3	2	-	3	3	1	2	1	1	1	1	2	3	1	1	1	-
790D11	34	2	2	2	1	2	2	1	3	2	1	1	2	2	3	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
790978	44	1	-	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	-
790992	30	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
790D56	34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
790CDC	30	1	1	2	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1
790CD7	30	1	-	2	-	1	2	1	3	2	2	2	-	3	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
790CE0	30	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
790D54	38	2	-	2	-	-	1	-	2	2	2	2	2	1	2	1	2	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1
790D50	34	2	1	2	-	2	-	-	2	2	2	2	1	2	-	2	2	-	1	2	1	2	1	1	1	1	3	2
790D4D	28	-	-	3	-	2	-	-	2	2	2	2	2	-	1	2	2	2	1	1	1	1	-	-	-	2	2	2
790D51	18	1	-	3	-	3	2	2	1	2	2	-	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	-	-	1	-	2
79094B	19	1	-	3	-	3	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	1	-	-
79094D	42	1	1	3	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
790974	30	1	1	3	2	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
790C0C	32	1	1	1	2	1	3	2	2	2	2	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
7909A5	32	1	1	1	2	1	3	2	2	2	2	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Télécomm	Nom	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
37C09E		-	-	1	2	-	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	-	1	1	2	1	-	1	-	1	1	1	2
37C117		-	-	1	2	-	2	2	2	1	2	-	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2
37BF80		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C0B6		3	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	3	1	-	2	1	1	1	-	2
37C02B		1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
37C0BC		3	3	2	1	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37BF98		1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	1
37C106		2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-
37C079		1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C114		1	1	2	1	3	2	3	1	3	2	3	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
37C11E		2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C082		2	-	2	-	2	2	1	-	2	2	1	-	-	2	-	2	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
37BF87		2	1	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1
37C072		-	1	2	-	-	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
37C00B		1	2	2	3	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
37C085		1	1	-	2	1	2	-	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
37C0DF		3	2	2	3	2	2	1	2	1	-	-	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1
37C095		1	-	2	2	-	-	2	2	2	2	-	-	-	2	-	-	2	2	1	2	-	1	-	1	-	-	2	2
37C004		-	-	2	1	3	2	1	1	2	1	1	-	3	-	2	2	3	1	1	1	1	1	2	2	3	1	2	3
790985		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
79096D		-	1	1	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
79096E		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790953		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790940		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790952		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
79099E		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
7909AB		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790926		2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	2
79097A		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
7909A6		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
7909A9		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790994		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790999		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
7909A7		1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
79099F		1	1	1	2	-	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790D0A		1	1	-	2	2	2	2	1	1	1	1	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7909A1		1	1	-	2	2	2	2	1	-	-	3	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Télécomm Norm

	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
32788D	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
3277D2	-	-	2	2	-	2	-	3	3	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	-	1	1
3278D9	1	1	-	-	-	2	2	2	1	1	2	2	2	1	-	1	1	1	2	1	1	1	1	2	-	1	1	2
37C062	1	1	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1
37C02A	1	1	2	2	2	-	2	-	1	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37BFAF	1	1	2	2	2	-	2	-	1	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C06A	1	1	-	1	-	2	1	2	1	1	2	2	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C091	2	-	2	1	2	2	1	1	2	1	1	-	2	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
378FBF	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	3	-	3	2	2	3	1	2	-	2	1	2	1	2	-	-
37C093	2	2	2	1	2	2	1	3	3	1	1	3	2	-	3	3	1	2	1	1	1	2	3	1	1	2	2	-
37C05B	2	2	2	1	2	2	1	3	3	1	1	3	2	-	3	3	1	2	1	1	1	2	3	1	1	2	2	-
37C090	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	-	-	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	-
37BFBA	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	-	-	-	2	2	2	-	1	1	1	1	1	1	2	1	-
37C029	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	-	-	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	-
37BFC6	1	1	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	-	-	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
37C0F9	1	1	1	2	-	1	2	2	1	2	2	2	2	-	1	2	2	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2
37C0FA	1	1	1	1	2	-	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C052	1	1	1	1	2	-	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37BF9A	1	-	3	-	-	3	2	2	2	2	2	-	-	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
37C04C	1	-	3	-	-	3	2	2	2	2	2	-	-	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
37C058	1	3	2	2	2	2	3	1	1	2	2	-	-	1	1	1	1	-	1	3	1	1	3	1	1	1	1	-
37C08F	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	-	2	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	-
37C0CF	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	1
37C0D3	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1
37C0C7	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1
37C11B	3	1	2	3	2	2	-	3	2	2	2	3	1	2	2	2	3	3	2	1	3	2	2	2	3	3	3	1
37C10E	1	1	2	-	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	3	3	1
37C069	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	1
37C05F	1	3	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C02D	1	3	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
37BFA0	1	1	2	2	-	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	-	1	1	1	1	1	1	1
37C0A3	-	1	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C10B	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C0B9	2	3	2	1	1	2	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37C05E	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	3	1	2	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	3
37C111	-	1	-	-	3	-	1	1	-	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2
37C098	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Résultat des votes AG 20 11 2019 ACP IRIS

Télécomm	Nom	Quot.	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
37C087		8	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C01B		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C019		28	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37BF82		4	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C061		18	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C022		35	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37BFC8		20	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C01F		13	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37BFFD		32	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37BFAA		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C06D		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C0A0		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37BFF6		30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C08D		28	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C0A2		28	-	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C0B3		43	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3	1	2	2	2	3	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C0AA		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C015		66	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
37C0DB		30	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3	1	2	2	2	3	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C04A		36	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3	1	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37BF83		66	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37BFAB		34	1	1	-	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C0CC		16	1	1	1	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
37C020		34	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	3	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37C0A4		30	1	1	1	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37BFA6		38	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
37C027		28	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
37C08E		33	-	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
37BF8D		2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3BE15A		30	1	1	-	-	1	3	1	2	1	2	3	3	3	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3278FB		30	1	1	3	-	1	3	1	2	1	2	3	3	3	1	1	3	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
32790B		38	-	1	2	2	3	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
3278D8		37	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
327903		36	1	1	2	2	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3277F4		52	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
3278F1		38	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2

Télécomm Nom



Télécomm	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
790998	33	1	1	1	2	1	3	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	-	2	2	-	1	1	1	
79098A	30	1	1	1	-	1	3	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	-	2	2	-	1	1	1	
790D4E	32	1	1	1	2	1	3	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	-	2	2	-	1	1	1	
790D78	28	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
790D7D	38	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	
790D74	30	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
79098E	28	2	1	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
790D1E	45	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
790D39	33	1	1	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
790979	30	1	1	2	2	2	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
79097B	30	3	3	2	3	2	2	1	2	3	1	2	1	1	1	2	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
790944	28	1	1	2	-	1	2	2	-	-	-	2	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
790D0E	30	3	1	2	2	2	1	2	3	1	2	2	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
790CDD	28	2	1	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
790CF5	28	2	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	
790D07	30	2	2	2	1	2	1	1	2	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	-	2	1	1	1	2	
790CF4	30	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
79099D	30	-	1	2	2	-	2	2	-	-	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
790CFC	40	1	1	2	3	2	2	3	1	1	3	3	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	
790D12	30	1	3	3	2	-	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	1	1	1	3	
790D00	16	2	2	2	1	2	1	1	2	1	-	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	
790D17	32	1	3	1	2	2	-	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
790D15	28	2	-	2	-	2	2	1	-	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	-	-	-	-	
790D7B	57	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	2	1	1	-	-	-	2	
790D13	28	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
790D3E	16	1	1	2	2	-	2	2	2	2	2	2	2	-	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
790D62	30	1	1	2	2	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	-	1	1	-	1	1	1	
790D45	16	2	3	3	3	2	2	-	2	1	3	3	3	1	1	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
790D34	30	1	1	2	-	2	2	2	-	2	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
790D4F	16	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	
790D31	30	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
790D21	16	2	3	3	3	2	2	2	1	3	3	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
790D6B	30	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	
790CD4	30	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
790D05	30	1	1	2	2	-	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
790CEE	37	1	1	-	2	2	2	2	1	1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	
79090D	35	1	1	-	2	2	2	2	1	1	3	2	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

Télécom Nom	Quot.	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)
790CD2	6	2	2	2	1	2	-	1	1	2	1	-	-	1	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
790D32	6	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	-	-	-	2	2	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2
790D06	19	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Légende**

- 1 = POUR
- 2 = CONTRE
- 3 ou - = ABSTENTION

**Votes**

- 1) Candidat Président d'AG n°1 – vote (majorité absolue)
- 2) Candidat Scrutateur – vote (majorité absolue)
- 3) Approbation des comptes exercice 2018 et du bilan au 31/12/2018 – vote (majorité absolue)
- 4) Décharge au Conseil de Copropriété – vote (majorité absolue)
- 5) Décharge au Commissaire aux Comptes – vote (majorité absolue)
- 6) Décharge au syndic Property Consulting pour 2018 – vote (majorité absolue)
- 7) Candidat n°1 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 8) Candidate n°3 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 9) Candidate n°4 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 10) Candidate n°5 CDC Mir... rue Beeck – vote (majorité absolue)
- 11) Candidate n°7 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 12) Candidate n°8 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 13) Candidate n°9 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 14) Candidate n°10 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 15) Candidate n°2 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 16) Candidate n°6 CDC Mir... – vote (majorité absolue)
- 17) Mandat du syndic MANAGIMM – vote (majorité absolue)
- 18) Mandat au CDC de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit après vérification des comptes – vote (maj 2/3)
- 19) Prise en charge des frais du tracteur (7.260,42 €) et les frais de caméras (+/- 10.000 €) par le fonds de réserve générale - vote (majorité absolue)
- 20) Clarification de la procédure de gestion des sinistres – vote (majorité absolue)
- 21) Adaptation du Règlement d'ordre intérieur (ROI) – proposition de mettre la quinzaine légale du 15 au 30 avril de chaque année - vote (majorité absolue)
- 22) Proposition d'estimer en justice contre l'ancien syndic Property Consulting - vote (majorité absolue)
- 23) Mandat au conseil pour le choix d'un bureau d'avocat - vote (majorité 2/3)
- 24) Modification d'une porte de garage privative dont les frais seront entièrement pris en charge par les demandeurs - vote (majorité 4/5)
- 25) Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2019 – vote (majorité absolue)
- 26) Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'année 2020 (à partir du 1er janvier 2020) – 120.000€ - vote (majorité absolue)
- 27) Approbation du budget 2019 et du budget prévisionnel 2020 pour faire face aux dépenses courantes dans la copropriété - vote (majorité absolue)
- 28) Proposition de passer en provisions anticipatifs trimestriels - à partir du 1er janvier 2020 - majorité absolue

# PROPERTY TODAY

2019 - EDITION SEPT-OCT

LE MAGAZINE DE LA COPROPRIÉTÉ

**La vie en collectivité**  
dans les immeubles

**Démolition et reconstruction**  
d'immeubles d'appartements

**Quels honoraires pour**  
une gestion de qualité

**de l'homo sapiens**  
... à l'homo syndicus



## SÉCURITÉ INCENDIE!

### LE PRIX D'UNE GESTION DE QUALITÉ

Un syndic offrant un service de qualité a certainement son coût. Vu l'évolution dans le logement, on peut logiquement s'attendre à une augmentation de la construction d'immeubles à appartements par rapport au nombre de maisons.

### SOLUTIONS DE RECHARGE

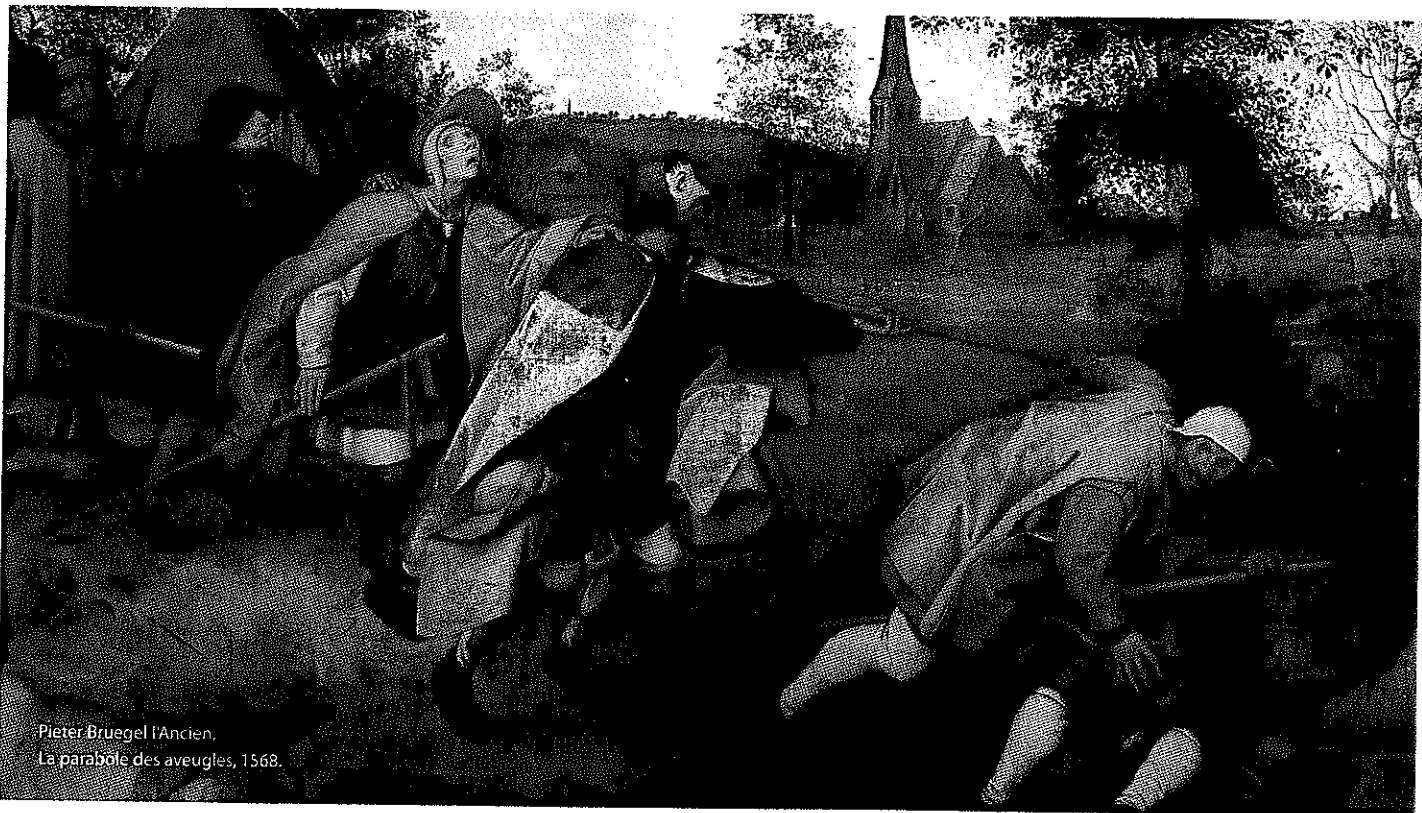
De plus en plus de communes créent des "zones à faibles émissions" ce qui mène les visiteurs et surtout les riverains à trouver des solutions alternatives dans leur mobilité ...





# Vieillesse et Obsolescence ou de l'homo sapiens à l'homo syndicus

Drôle d'idée que d'insérer une peinture du XVI<sup>ème</sup> siècle dans une présentation consacrée au vieillissement des copropriétés... et pourtant, cette détrempe du Maître Breughel résume à elle seule parfaitement la situation ubuesque dans laquelle certaines copropriétés se trouvent enlisées... des aveugles guidés par un aveugle finissent tous dans le fossé.



Pieter Bruegel l'Ancien.  
La parabole des aveugles, 1568.

Le sacro-saint manque de moyens financiers, invoqué par de nombreux syndics, semble être une inévitable fatalité paralysant de nombreuses copropriétés. Pourtant, au moyen d'un exemple aussi concret que criant, la Résidence M.R. à Bruxelles (450 appartements), nous avons démontré tout le contraire et dévoilé au grand jour la véritable cause... le syndic administratif.

Le Syndic, véritable chef d'orchestre au sein de la copropriété, doit évoluer comme toute autre profession et ne peut plus se contenter d'un rôle administratif passif. Les évolutions technologiques et les impositions légales font que seules les Résidences gérées par des syndics proactifs vont être à même de se conformer à toutes les nouvelles exigences environnementales inéluctables si nous voulons que l'Homo Sapiens ne

détienne pas le peu enviable record de la plus courte durée d'hégémonie sur cette planète.

Nous ne vous apprendrons rien en vous rappelant que nos émissions de gaz à effet de serre, notre production délocalisée d'aliments et le transport invraisemblable que cela engendre, le gaspillage de l'eau pourtant élément essentiel à la vie, ... font que nous sommes contraints et forcés de repenser à très court terme notre manière de vivre. Les copropriétés, logeant des centaines de millions de personnes, peuvent jouer un rôle prédominant dans cette perspective. Une diminution des consommations énergétiques (éclairage intelligent, isolation), un recyclage des eaux usées, une autoproduction énergétique (cogénération, panneaux solaires, éoliennes), une production sur site de nourriture (Vertical Farming, ▶



**SYNDIC Channel** -- NOUVEAU DANS LA COPROPRIÉTÉ EN BELGIQUE!

Consultez le **SYNDIC Channel** sur **YouTube**, matériel nouveau en continu.



► ruches d'abeille ou autres cultures en toiture)... Tout ceci est possible à grande échelle dans les bâtiments collectifs, mais comment ?

Alors que certaines Résidences se battent quotidiennement avec des arriérés de charges de plus en plus conséquents et une insuffisance voire absence totale de Fonds de Réserve pour des travaux futurs inéluctables, d'autres se redressent petit à petit sans la moindre difficulté à obtenir des majorités de plus de 90% aux Assemblées Générales

**"TOUTEFOIS, LES COPROPRIÉTAIRES SONT DE PLUS EN PLUS DISPOSÉS À PAYER DES HONORAIRES PLUS ÉLEVÉS POUR DES SERVICES QUI VONT AU-DELÀ DES TÂCHES PUREMENT ADMINISTRATIVES..."**

pour des travaux qui dépassent souvent des budgets considérables jamais présentés aux copropriétaires. Une gestion professionnelle et pointue des charges courantes suivie d'investissements économiseurs d'énergie conséquents semblent être la combinaison gagnante...

C'est ainsi qu'au M.R., le budget annuel des charges courantes a été réduit de 25% (réduction annuelle de +/-350.000€) et que ces économies, réinvesties dans des projets innovants, nous permettent à rêver d'un budget annuel de charges courantes flirtant avec le zéro, tout en diminuant en plus drastiquement l'empreinte écologique du bâtiment.

Imaginez un instant, que grâce au recyclage des eaux usées réintroduites dans le circuit des toilettes et à la revente du surplus d'électricité produite par le système de cogénération aux habitants de la Résidence se concrétise, nous pourrions lors des prochaines rencontres de la copropriété démontrer qu'un objectif de budget zéro euros de charges annuelles dans une Résidence de 450 appartements à Bruxelles a été atteint... ce n'est plus une utopie !

Par ailleurs, une petite visite au MIPIM nous apprend qu'au sein des nouvelles promotions, on ne parle déjà plus de GMAO (Gestion de Maintenance Assisté par Ordinateur - 2 dimensions) mais de BIM (Building Information Modelling - 3 dimensions) ; le bâtiment connecté intégrera une gestion technique globale de son énergie, de ses fluides, de sa climatisation, de sa sécurité... et permettra au gestionnaire de gérer son parc immobilier à distance et de réagir adéquatement et rapidement à tout incident...

Afin que cette large partie de gestion et les honoraires qui y sont relatés ne tombent dans l'escarcelle d'autres acteurs (p.ex Facility Management), il faut pour cela une prise de conscience dans le monde des syndicats professionnels qu'une gestion administrative



et comptable irréprochable et au combien importante, ne suffit plus. Il ne faut pas être grand savant pour comprendre que si les copropriétaires doivent payer un gestionnaire technique en plus d'un gestionnaire administratif, lequel des deux partira avec le plus gros morceau du gâteau...

Les copropriétaires sont par ailleurs de plus en plus réceptifs à payer des honoraires bien plus élevés que ceux actuellement pratiqués pour des prestations de syndicats à forte valeur ajoutée qui ne se limitent plus à ces simples tâches administratives...

Le Syndic nouveau, l'Homo Syndicus, s'intéresse aux évolutions technologiques, se forme et crée une véritable plus-value à son action au sein de la copropriété, il est mieux rémunéré pour cela, et les copropriétaires s'y retrouvent largement dans les réductions de charges réalisées et le maintien voire l'augmentation de la valeur de leur bien immobilier.

La profession de Syndic semble véritablement, tout comme le reste de la planète, être à un tournant de son histoire, ne manquons pas ce rendez-vous!

Présentation lors des "Rencontres francophones de la copropriété" - Liège, 09-11 mai 2019.

**INFO**

Auteur  
Vincent Spruytte  
Membre de l'Union des Syndics

Plus d'info?  
[www.managimm.com](http://www.managimm.com)

**PROPERTYTODAY**

**Managimm**

mai 2019

Marius  
Renard



## PROCES VERBAL – PROCES VERBAAL

**AGE 24/09/2020**Association des copropriétaires  
**de la résidence****IRIS**

Bld Louis Mettewie, 73-83

**1080 - BRUXELLES**N° BCE : **0850 147 392**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote papier lui permettant de voter sur chaque point à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire.

- Le détail des votes est annexé au PV, les propriétaires qui le souhaitent sont invités à vérifier leur vote en fin de séance.

1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée généraleDébut de séance / start zitting: **19h45**

Nombre de copropriétaires : Présents ou représentés : ...191... personnes et .....5857... quotités/10.000

Me Luc PAUWELS, huissier de justice, a refusé l'accès à Me [REDACTED] et sa collaboratrice Me [REDACTED] car ils n'étaient pas en possession de la preuve de l'accomplissement de la formalité prévue à l'article 577-6 § 1 du code civil.

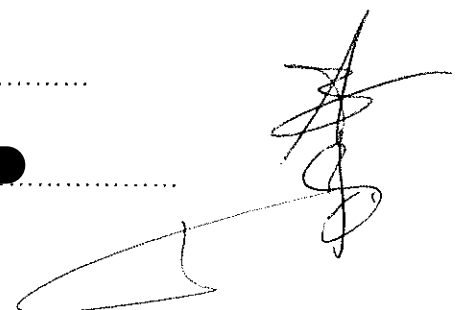
Présentation de bienvenue par Monsieur [REDACTED], syndic Managimm pour assurer le secrétariat et le PV de la présente AGE du 24 septembre 2020

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété : Monsieur [REDACTED] président de la présente réunion.

Nomination du président de l'Assemblée générale : M [REDACTED] .....  
(.....100..... %) à l'unanimité

Nomination du scrutateur de l'Assemblée générale : M [REDACTED] .....  
(100.... %) à l'unanimité



Assisté par Maître Luc PAUWELS, huissier de justice.



Nomination du secrétaire de l'Assemblée générale : le syndic Managimm , pour en assurer le secrétariat et rédaction du PV .

Monsieur [REDACTED] souhaite que soit acté le refus par l'huissier de justice d'accepter la procuration rédigée par Monsieur [REDACTED]. Ce refus est justifié par le non-respect des formalités lors du remplissage de ladite procuration.

**VOTE 1**

Point 1 de l'ordre du jour : Intervention de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris dans les procédures judiciaires tant civile que pénale qui ont été mises en œuvre par la SPRL Managimm contre les anciens membres du Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris

Majorité absolue

**VOTE 1 :**

L'AG approuve l'intervention de l'Association des Copropriétaires de la résidence IRIS dans les procédures judiciaires tant civile que pénale à la majorité de 63.2 % (majorité absolue)

Pour : 3506

Contre : 2042

Abstention : 309

En séance : Monsieur [REDACTED] se propose d'enregistrer la séance avec l'accord de l'huissier de justice. Le président résume la situation.

**VOTE 2**

Point 2 de l'ordre du jour : Désignation par le syndic de la Résidence Iris de l'avocat à mandater pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour effectuer l'intervention de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris dans les procédures judiciaires tant civile que pénale qui ont été mises en œuvre par la SPRL Managimm contre les anciens membres du Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris

Majorité absolue

**VOTE 2 :**

L'AG marque son accord pour la désignation par le syndic de l'avocat pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris à la majorité de 63.4 % (majorité absolue)

Pour : 3426

Contre : 1980

Abstention : 451

VOTE 3

Point 3 de l'ordre du jour : Désignation du syndic Managimm de la Résidence Iris jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de la Résidence Iris durant la deuxième quinzaine d'avril 2021

Majorité absolue

**VOTE 3 :**

**L'AG désigne MANAGIMM comme syndic jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire des Copropriétaires de la Résidence IRIS durant la deuxième quinzaine d'avril 2021 à la majorité de 67,9 % (majorité absolue)**

Pour : 3683

Contre : 1740

Abstention : 434

VOTE 4

Point 4 de l'ordre du jour : Mandat au Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour représenter l'Association des Copropriétaires de la Résidence Iris pour conclure le contrat de syndic de la Résidence Iris

Majorité 2/3

**VOTE 4 :**

**L'AG donne mandat au Conseil de Copropriété pour conclure le contrat de syndic à la majorité de 68,6 % (majorité exigée à 2/3)**

Pour : 3765

Contre : 1723

Abstention : 369

Fin de séance à 22h 30

Syndic Managimm

Président de séance

Scrutateur de séance

Rappel :

Le syndic rappelle (art 577-6 & 3) qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la période fixée dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Managimm srl

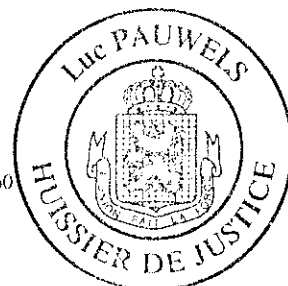
Rue Colonel Bourg 101/7, 1030 Schaerbeek

T +32 (0) 2 771 01 95

[www.managimm.com](http://www.managimm.com)

IPI/BIV 800040 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713



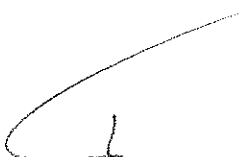




		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	57	57			57			57			57		
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	55		55			55				55			55
[REDACTED]	30		30				30	30					30
[REDACTED]	39		39			39				39			39
[REDACTED]	20	20			20			20			20		
[REDACTED]	2	2			2			2			2		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	68	68			68			68			68		
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	25		25			25			25			25	
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	38												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	20												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	20		20			20			20			20	
[REDACTED]	16		16			16			16			16	
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	47												
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	40	40			40			40			40		
[REDACTED]	33	33			33			33			33		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	16		16			16			16			16	
[REDACTED]	36	36			36			36			36		
[REDACTED]	6		6			6			6			6	
[REDACTED]	30												



*[Handwritten signatures and initials]*

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	17												
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	40	40			40			40			40		
[REDACTED]	28												
[REDACTED] na	30												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	44	44			44			44			44		
[REDACTED]	79												
[REDACTED]	2	2			2			2			2		
[REDACTED]	38												
[REDACTED]	12												
[REDACTED] s	30												
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	3												
[REDACTED]	38	38			38			38			38		
[REDACTED] e	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	37	37			37			37			37		
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	20												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	16	16			16			16			16		
[REDACTED]	2												
[REDACTED] rt	32		32			32				32	32		
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	25												
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	32	32			32			32			32		
[REDACTED]	36	36			36			36			36		
[REDACTED]	34		34			34			34			34	
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	19	19			19			19			19		
[REDACTED]	21												
[REDACTED]	28			28			28	28					28
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	18												
[REDACTED] e	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	36	36			36			36			36		
[REDACTED]	30												
[REDACTED] ne	35	35			35			35			35		
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED] Marie	30												
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	30												



		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	41		41			41			41			41	
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	37												
[REDACTED]	37	37			37			37			37		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	42	42			42			42			42		
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED] se	38	38			38			38			38		
[REDACTED]	33		33				33	33			33		
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED] te	44		44			44			44			44	
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	2												
[REDACTED] a	66	66			66			66			66		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED] sus	28												
[REDACTED] e	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	6		6			6			6			6	
[REDACTED]	32												
[REDACTED] r	33	33			33			33			33		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	34		34			34			34			34	
[REDACTED]	33	33					33			33			33
[REDACTED] ia	30												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	8												
[REDACTED] na	28												
[REDACTED]	44	44			44			44			44		
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED] a	36												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED] ia	2												
[REDACTED]	67	67			67			67			67		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	8	8			8			8			8		
[REDACTED]	8												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	34	34			34			34			34		



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
IAI	43		43			43			43			43	
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	38												
[REDACTED]	31			31		31		31				31	
[REDACTED]	34		34			34			34			34	
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	38												
[REDACTED]	16		16			16			16			16	
[REDACTED]	40		40			40			40			40	
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	32		32			32				32	32		
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	38			38			38			38		38	
[REDACTED]	4												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	46	46			46			46			46		
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	18			18			18	18				18	
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	19	19					19	19			19		
[REDACTED]	16	16			16			16				16	
[REDACTED]	58												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	36	36			36			36			36		
[REDACTED] line	166												
[REDACTED]	36												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	35												
[REDACTED] a	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	6	6			6			6			6		
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	31		31			31			31			31	
[REDACTED]	2		2			2			2			2	
[REDACTED] a	32												
[REDACTED]	30		30		30			30			30		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	37	37			37			37			37		
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	18	18			18			18			18		
[REDACTED] Carmen	28												
[REDACTED]	30												

MINISTER DE J

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	52												
[REDACTED]	32												
[REDACTED]	38	38			38			38			38		
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	33		33			33			33			33	
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	2		2			2			2			2	
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	34												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28	28					28	28			28		
[REDACTED]	32	32			32			32			32		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28												
[REDACTED] on	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	13	13			13			13			13		
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED] a	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	38	38			38			38			38		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	42												
[REDACTED]	4												
[REDACTED] rie	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	42	42			42			42			42		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	35		35			35			35			35	
[REDACTED]	28												
[REDACTED] c	16	16			16			16			16		
[REDACTED] e	40	40			40			40			40		
[REDACTED]	16		16			16			16			16	
[REDACTED]	18		18			18				18	18		
[REDACTED]	35												
[REDACTED]	32	32			32			32			32		
[REDACTED] res	30												
[REDACTED] k	42												
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED] rier	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	28												
[REDACTED] rier	5												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED] kx	30												
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	30												



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

		Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
		P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	18	18			18			18			18		
[REDACTED] e	28												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	8	8			8			8			8		
[REDACTED] e	32	32			32			32			32		
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	30												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	12												
[REDACTED]	16												
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	40			40			40	40			40		
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	38		38			38			38			38	
[REDACTED]	30		30			30			30			30	
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	41	41			41			41			41		
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	28												
[REDACTED]	28		28			28			28			28	
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	30			30			30	30					30
[REDACTED]	32		32			32			32			32	
[REDACTED]	28												
[REDACTED] e	33												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	2												
[REDACTED] e	28												
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	30	30			30			30			30		
[REDACTED]	33	33			33			33			33		
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	35												
[REDACTED]	34	34			34			34			34		
[REDACTED]	16	16			16			16			16		
[REDACTED]	28	28			28			28			28		
[REDACTED]	41		41			41			41			41	
[REDACTED]	33												
[REDACTED]	2												
[REDACTED]	18												
[REDACTED]	30	30					30			30			30
[REDACTED]	35												



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

	Vote 1			Vote 2			Vote 3			Vote 4		
	P	C	A	P	C	A	P	C	A	P	C	A
	30		30									
	30											
	30	30		30			30			30		
	30											
	13		13		13			13			13	
	16	16		16			16			16		
	30											
	20											
	28		28		28			28			28	
	28											
	36		36		36			36			36	
	28											
	18		18		18			18			18	
	30		30		30			30		30		
	4											
	33											
	30	30		30			30			30		
	33		33		33				33	33		
	28	28		28			28			28		
	32	32		32			32			32		
	30											
	30	30		30			30			30		
	30											
	18											

P | C | A | P | C | A | P | C | A | P | C | A

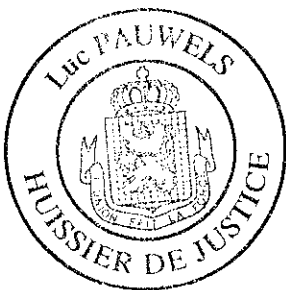
**Légende:**

**P: Pour**

**C: Contre**

**A: Abstention**

5548 63,2 %  
 5406 63,4 %  
 5423 67,9 %  
 5488 68,6 %





Roger B. MOREELS



Luc PAUWELS

Huissiers de Justice

rue du Zodiaque 13 bte 2 - 1190 BRUXELLES

S.R.L. Roger. Moreels

e-mail : [info@moreelspauwels.be](mailto:info@moreelspauwels.be)

Tél : 02/346.03.39

BCE-TVA : 0886.310.675

Cpt : BE55 0682 4828 2944

Fax : 02/346.37.75

Etude ouverte de 9 à 12 heures

BIC GKCCBEBB



M2218-20\_1605\_183

ORIGINAL

Réf. Cl. : Résidence Iris

Réf. Et. : M2218-20 / LP

**PROCES-VERBAL DE  
CONSTAT**

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre septembre de 18h à 22h30

A LA REQUETE DE:

L'Association des Copropriétaires de l'immeuble **RESIDENCE IRIS**, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.147.392, dont le siège est établi à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, boulevard Louis Mettwie, 73-83, représentée par son syndic la SRL **MANAGIMM**, BCE n°0824.013.713, dont le siège social est établi à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT, Chemin des Deux Maisons, 71 / 5,

Je soussigné Luc PAUWELS, huissier de Justice de résidence à 1190 FOREST, Rue du Zodiaque, 13

Me suis rendu ce jour en la salle Saint-Charles, sise à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, avenue du Karreveld, 15, où je rencontre Monsieur [REDACTED], président du Conseil de copropriété de la partie requérante et Monsieur [REDACTED], délégué par le syndic, qui me requièrent d'assister à l'assemblée générale extraordinaire de la partie requérante, de valider la liste des présences, de vérifier le quorum des présences et des votes ainsi que d'attester de la conformité du procès-verbal à la réalité ;

JE CERTIFIE ET ATTESTE QUE :

Après avoir assisté à la totalité des débats, après vérification point par point des quorums de présence et des votes, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la partie requérante du VINGT-QUATRE SEPTEMBRE 2020 (annexe 1), ainsi que son annexe (annexe 2) sont le reflet exact de la réalité des débats et des votes qui se sont déroulés lors de la dite assemblée ;

L'annexe 2 du procès-verbal dont question ci-dessus reprend les votes de tous les copropriétaires présents ou représentés lors de cette assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la légende de ces votes se présente comme suit :

- le vote "POUR" est représenté par la lettre "P",
- le vote "CONTRE" est représenté par la lettre "C",
- l'abstention au vote est représentée par la lettre "A".

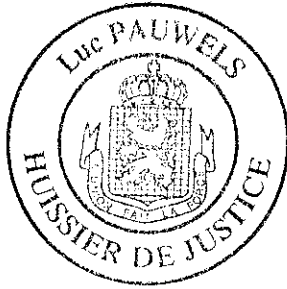
De tout quoi, j'ai dressé le présent **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**, pour servir et valoir à la partie requérante comme il appartiendra ;

PC\* 9,70  
VAC\* 381,30  
PV\* 450,00  
ENR 50,00

*DONT ACTE.*

Coût : mille soixante-sept euros et soixante et un cents.

-----  
T/HTVA 891,00  
\*21%TVA 176,61  
=====



l'huissier de Justice,

**Droit d'enregistrement – application de l'art 8 bis du C. enreg. Droit de l'enregistrement : 50,00 EUR**

Association des Copropriétaires  
Boulevard Louis Mettwie 73-83  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BCE : 0850.147.392

## Procès-Verbal Assemblée Générale – 2<sup>ème</sup> séance 22 décembre 2022

En date du 31 octobre 2022, les copropriétaires de l'ACP située au 73-83, boulevard Louis Mettwie à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ont été conviés à assister à une assemblée générale dans la salle Vita de la Basilique de Koekelberg.

Le double quorum requis pour les présences n'ayant pas été atteint à l'occasion de cette première séance, le syndic a convoqué une assemblée générale de seconde séance en date du 5 décembre 2022, laquelle se tient ce jour, jeudi 22 décembre 2022 en la salle de réception du CSCAB, rue du Gaz 83 à 1020 Laeken.

Assistent à la réunion : Me Govaerts en qualité de Conseil de l'Association des Copropriétaires et Me Logisse en qualité d'Huissier de Justice.

Les présences ont été prises individuellement et contrôlées par l'Huissier de Justice, avec vérification des identités et de la validité des procurations.

### 1. Validité de l'assemblée générale

#### a. Vérification du double quorum requis pour les présences

S'agissant d'une assemblée générale de seconde séance, le double quorum pour les présences n'est pas requis.

Il est toutefois constaté que 173 copropriétaires sur un total de 373 sont présents et/ou représentés, représentant 5.235 quotités sur un total de 10.000.

L'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

La séance est déclarée ouverte à 18h30.

#### b. Désignation du président de séance, du scrutateur et du secrétaire

À titre exceptionnel et vu la désignation d'un administrateur provisoire, l'assemblée générale sera présidée par les mandataires de justice désignés par la Justice de Paix.

Le syndic Atelier Gestion SRL, représenté par François-Xavier Pieltain, assume le secrétariat de la séance.

Les votes seront dépouillés par l'Huissier de Justice désigné, lequel assume la fonction de scrutateur.



## c. Modalités quant à la tenue de l'Assemblée Générale

La présentation des points est réalisée par l'Administrateur Provisoire et le Syndic Atelier Gestion, représentés respectivement par Monsieur Jean-Pierre Lannoy et Monsieur François-Xavier Pieltain.

Il est rappelé que les copropriétaires sont invités à intervenir de manière courtoise et respectueuse.

Les votes seront réalisés par écrit au travers de bulletins de votes individuels et nominatifs.

Les bulletins de votes seront à remettre à Me Logisse, Huissier de Justice, qui les consignera dans une enveloppe fermée en vue du dépouillement ultérieur.

## d. Modalités quant à l'édition du Procès-Verbal

Le PV sera rédigé en fonction des résultats des bulletins de vote dont le dépouillement sera réalisé par les soins de l'Huissier de Justice au lendemain de la tenue de l'AG.

Le résultat des votes sera communiqué aux copropriétaires dans les 48 heures de l'AG.

### 2. Présentation des candidatures reçues sur base de l'appel d'offre (annexe 1 de la convocation) - Synthèse et vote sur le choix d'un syndic conventionnel (les 4 offres ont été adressées préalablement à la tenue de l'AG) : VOTES N°1 à 4 - Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat des votes 1 à 4 peut être détaillé comme suit :

- Vote 1 : désignation syndic Fiskobel : OUI - 81,68%
- Vote 2 : désignation syndic Equerre : NON - 8,69%
- Vote 3 : désignation syndic Be-Syndic : NON - 12,02%
- Vote 4 : désignation syndic Managimm : NON - 17,72%

Le syndic Cadillac SA - FISKOBEL, représenté par Jean-Pascal Cochet - IPCF 100509 - est désigné en qualité de syndic de l'association des copropriétaires pour une période d'un an à partir du 01/01/2023 à la majorité de 81,68% des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le contrat de syndic sera signé par les membres du Conseil de Copropriété.

### 3. Présentation de la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété et validation de celle-ci (annexe 2 de la convocation) : VOTE N°5 - Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat du vote 5 peut être détaillé comme suit :

- Vote 5 : accord des copropriétaires sur la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété : OUI - 55,06%



La charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété est validée à la majorité requise et sera d'application immédiatement.

Le syndic désigné ci-avant s'engage à faire respecter ladite charte et à entreprendre les démarches nécessaires en vue de faire adapter le ROI.

**4. Présentation des candidatures en vue de constituer le Conseil de Copropriété à partir de la charte de fonctionnement de cet organe – Désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété : VOTE N°6 à 13 – Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat des votes 6 à 13 peut être détaillé comme suit :

- Vote 6 : désignation membre CDC – M. Bossuyt : **NON – 42,93%**
- Vote 7 : désignation membre CDC – M. Boughanem : **OUI – 90,18%**
- Vote 8 : désignation membre CDC – M. De Boeck : **NON – 23,80%**
- Vote 9 : désignation membre CDC – Mme Haoua : **OUI – 86,52%**
- Vote 10 : désignation membre CDC – M. Jacobs : **OUI – 90,72%**
- Vote 11 : désignation membre CDC – Mme Lauwers : **OUI – 55,54%**
- Vote 12 : désignation membre CDC – M. Mahfoud : **OUI – 82,41%**
- Vote 13 : désignation membre CDC – Mme Vanhaelen : **OUI – 85,98%**

**5. Problématique des chambrettes : processus en vue d'une recherche de solutions - Proposition de faire choix d'un médiateur agréé en vue de finaliser un accord sur la problématique : VOTE N°14 – Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat du vote 14 peut être détaillé comme suit :

- Vote 14 : accord des copropriétaires sur la désignation d'un médiateur agréé en vue de rechercher une solution à la problématique des chambrettes . **NON – 36,61%**

La problématique devra être étudiée en collaboration avec le syndic et devra impérativement faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

**6. Informations portant sur la conformité des installations de gaz et obligations techniques à mettre en œuvre avant le 31 Mai 2023 (exigences SIBELGA) – Point d'information**

Le syndic retrace de manière succincte la chronologie des événements quant à cette problématique.

**Fin juin / juillet 2022 : Détections de refoulements de CO → Fermeture immédiate des alimentations en gaz par Sibelga :**

- Mandat technique pour le suivi du dossier confié au bureau Deplasse & Associés par l'intermédiaire de Philippe Deplasse.
- Interventions techniques confiées à la société Decubber, sous la supervision de M. Deplasse et de Sibelga.

**Avis du 28/07/2022 :** Première informations techniques reçues :

- Nécessité de pose de 13 extracteurs sur les conduits en toiture.
- Systèmes d'alarmes à connecter sur chaque chaudière (sans autre précision).

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.
- Aménée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.
- Pose de détecteurs CO autonomes dans chaque appartement.

**Courant août 2022 :** installation des extracteurs sur 8 des 13 colonnes (problèmes et retards de livraisons pour les derniers extracteurs).

**Avis du 09/09/2022 :** Informations techniques complémentaires reçues de Sibelga suite à une réunion technique sur place :

- **Double condition à réunir pour la réouverture des compteurs :**
  - Pose d'un détecteur de CO autonome dans chaque appartement.
  - Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Aménée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.

**Avis du 07/10/2022 et du 12/10/2022 :** Informations sur la « nouvelle problématique » concernant les amenées d'air :

- Précisions techniques et interventions à réaliser individuellement par les copropriétaires.

**Avis du 20/10/2022 :** Informations pratiques sur les visites de Sibelga en vue de la réouverture des compteurs :

- Réouvertures des compteurs planifiées par Sibelga depuis le 25/10/2022.

**À ce jour : sur plus de 350 installations / compteurs :**

32 fermés pour causes privatives.

28 fermés pour cause d'absence.

4 fermés en attente d'un contrôle supplémentaire de Deplasse.

- **Rappel important : NE PAS OBTURER LES AERATIONS QUI PERMETTENT UNE AMENEE D'AIR SUFFISANTE POUR LA COMBUSTION.**



## Travaux à suivre :

- **Fermeture hermétique à réaliser dans le bas des vide-poubelles.**
- **Nettoyage éventuel des vide-poubelles selon nécessité (poudre d'amonium).**
- **Ramonage des cheminées communes et privatives.**

Étapes suivantes au niveau conformité des installations à **mettre en place impérativement pour le 1<sup>er</sup> mai 2023 au plus tard**

- **Placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières (alarmes individuelles) par la société Decubber (travaux déjà commandés).**
  - Intervention prévue début du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.
- **Réception des aménagements par un organisme de contrôle (Atlas Contrôle ou autre organisme de contrôle).**

Le dossier technique complet sera transmis sans tarder au nouveau syndic afin que toutes les interventions puissent être organisées dans les délais requis.

## **7. État des contentieux de l'association et confirmation du mandat de représentation en justice de Me GOVAERTS - Cabinet DEWISPELAERE : VOTE N°15 – Majorité absolue requise (50%+1)**

L'Administrateur Provisoire détaille les diverses actions en justice en cours et invite Me Govaerts à présenter succinctement l'état de sa mission quant au volet du recouvrement des charges.

Suite au dépouillement, le résultat du vote 15 peut être détaillé comme suit :

- Vote 15 : accord des copropriétaires sur le mandat à donner à Me Govaerts en vue de représenter l'ACP dans toutes les procédures judiciaires ainsi que dans les dossiers de recouvrement de charges : OUI – 52,33%

Me Govaerts est désigné en qualité de conseil pour de l'association pour l'ensemble des procédures judiciaires en cours et à venir, ainsi que pour le recouvrement des charges.

Il est précisé qu'il conviendra que Me Govaerts soit présent à l'occasion des futurs AG.

## **8. Situation financière de l'association des copropriétaires – Point d'information**

Les décomptes portant sur l'année 2021 ont été réalisés par le syndic Atelier Gestion et envoyés à tous les copropriétaires.

Le syndic a déjà pu répondre à l'ensemble des demandes formulées quant aux décomptes édités.

Les décomptes portant sur l'année 2022 seront édités par les soins d'Atelier Gestion, le nouveau syndic aura la charge de sa diffusion.



Les modalités de contrôle et d'approbation des comptes 2021 et 2022 seront soumises aux assemblées générales annuelles de 2023.

Le syndic détaille la situation financière de l'association au 31/12/2021, date du dernier décompte édité :

- Fonds de roulement : 234.990,00€
- Fonds de réserve : 3.320.038,49€
- Soldes sur comptes :
  - Comptes à vue : 670.184,84€
  - Compte réserve : 2.490.341,99€

Au jour de l'assemblée, la somme totale des arriérés dus par les copropriétaires s'élève à 315.064,15€.

Les factures payées concernant les travaux liés à la problématique gaz peuvent être détaillées comme suit :

- Decubber : 168.138,60€
- Deplasse : 8.016,25€
- Inakis : 3.392,00€
- Total : 179.546,85€

Les travaux à venir concernant le placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières individuelles sont déjà inclus en grande partie dans le montant facturé par Decubber (seul un solde de 10% sera encore à payer).

**9. Points à mettre à l'ordre du jour de manière impérative pour la prochaine AG à organiser par le syndic conventionnel qui sera désigné :**

- a. Dossier rénovation des façades
- b. Dossier rénovation des terrasses
- c. Problématique des chambrettes (désignation éventuelle d'un médiateur)
- d. Peintures des halls d'entrée
- e. Problématique des installations individuelles de chauffage
- f. Remise en état des routes autour de l'immeuble
- g. Parlophones

L'ensemble des points repris à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 20h35.

Le PV est constitué de 6 pages + la liste de présences + le résultat des votes.

L'ensemble des bulletins de votes et des procurations sont numérisés.

Administrateur Provisoire  
**Jean-Pierre LANNOY**

Syndic

**François-Xavier PIELTAIN**

Atelier Gestion s.r.l.

Chaussée de Waterloo 868 - 1180 Uccle

02/344.80.26

info@ateliergestion.eu

Atelier Gestion SRL - Chaussée de Waterloo 868 bte 2 - 1180 Bruxelles - BCE 0471.343.190

Tél : 02/344.80.26 - info@ateliergestion.eu - www.ateliergestion.immo

IPI 513.311 (François-Xavier PIELTAIN)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Repatriation	4273	322	733	553	231	305								
Recruitment	322	4125	125	454										
Admission						1731								

Matr. No.	NAME	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	AA, OUA APHADI														
2	ABANDI BAO OBAH RUSDIENA LAME														
3	ABDULLAH														
4	ABDI BOHEK														
5	ABRAMOWITZ														
6	ADANI EZM MOLEMBEF														
7	ADZHAR ADHAR														
8	ADIB														
9	ADIBAL - BOLOHRET														
10	ALADOU														
11	ALBAHAR - GORJOU														
12	ALBERTA														
13	ALCABR														
14	ALHAR														
15	ALIBRY														
16	ALMARI														
17	ALMARI - EL LA'ID														
18	ALMARI - AMMO														
19	AMBI														
20	AMMO														
21	AMMO														
22	AMMO														
23	AMMO														
24	AMMO														
25	AMMO														
26	AMMO														
27	AMMO														
28	AMMO														
29	AMMO														
30	AMMO														
31	AMMO														
32	AMMO														
33	AMMO														
34	AMMO														
35	AMMO														
36	AMMO														
37	AMMO														
38	AMMO														
39	AMMO														
40	AMMO														
41	AMMO														
42	AMMO														
43	AMMO														
44	AMMO														
45	AMMO														
46	AMMO														
47	AMMO														
48	AMMO														
49	AMMO														
50	AMMO														
51	AMMO														
52	AMMO														
53	AMMO														
54	AMMO														
55	AMMO														
56	AMMO														
57	AMMO														
58	AMMO														
59	AMMO														
60	AMMO														
61	AMMO														
62	AMMO														
63	AMMO														
64	AMMO														
65	AMMO														
66	AMMO														
67	AMMO														
68	AMMO														
69	AMMO														
70	AMMO														
71	AMMO														
72	AMMO														
73	AMMO														
74	AMMO														
75	AMMO														
76	AMMO														
77	AMMO														
78	AMMO														
79	AMMO														
80	AMMO														
81	AMMO														
82	AMMO														
83	AMMO														
84	AMMO														
85	AMMO														
86	AMMO														
87	AMMO														
88	AMMO														
89	AMMO														
90	AMMO														
91	AMMO														
92	AMMO														
93	AMMO														
94	AMMO														
95	AMMO														
96	AMMO														
97	AMMO														
98	AMMO														
99	AMMO														
100	AMMO														

FAB









FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

# ACP IRIS

## Procès-verbal

### Assemblée Générale Statutaire

**Le 21 septembre 2023 à 18:00**

**Eglise Saint Charles - Avenue du Karreveld 15 à 1080 Molenbeek**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	76	20,38%	2421 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	37	9,92%	1008 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	260	69,71%	6571 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>373</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
AG valide en participants	113	30,29%	
AG valide en quotités	3429	34,29%	

Le 21/09/2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP IRIS à 1080 Molenbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

#### 1. [INFO] Information quant à la mise en place des prochaines AG pour l'ACP IRIS

En vue d'une organisation optimale des prochaines Assemblées Générales pour votre immeuble, nous pensons qu'il est idéal de procéder comme suit :

- l'organisation de deux AG distinctes :

1) La première Assemblée Générale à laquelle vous serez conviés consistera en la discussion des points les plus urgents et pour lesquels il est nécessaire d'avoir des décisions votées par une AG le plus rapidement possible.

2) Ensuite, une seconde Assemblée Générale sera organisée vers septembre 2023 en vue de voter les points suivants :

- la validation des décomptes au 31.12.2022 ;
- les travaux à effectuer aux terrasses et façades ;
- la problématique des routes autour de l'immeuble ;

Délibération:

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856







FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

## 2. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

## 3. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

### 3.1. Se présente comme Président de l'Assemblée : M. Boughanem (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.3 % (3040)
- Non: 6.7 % (219)
- Abstention (107)

Ont voté non:

AKBAL - BOUCHRIT Said - Farida // BOULOUCH - ABOUD // CHERKAOUI MARIA // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Said - Farida) // JANSSENS - WARNEZ Véronique - Sébastien // MICHEL Jacqueline (JANSSENS - WARNEZ Véronique - Sébastien) // SAN MARTIN Susana

Se sont abstenus:

BOGHEICHI Hicran // BUDAC Igor // LAGREGE -VAN BELLE Alain - Renée // PONS - PETIT Jean-Marc // VANDECAUTER Roger

### 3.2. Se présente comme secrétaire : le Syndic : Monsieur Touati (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### 3.3. Se présentent comme assesseurs : (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

*Rosteleur Carine  
Jacobs*

*B*

## 4. Election des membres du conseil de copropriété

En vertu de la charte de fonctionnement partie du ROI depuis l'AG du 22 décembre 2022, le nombre des membres est limité à 5.

Délibération:

Les candidats se présentent unes à unes lors de l'Assemblée du 21.09.2022 devant les copropriétaires.

Les membres du conseil ont été votés et sont donc les suivants :

- M. Jacob, M. Boughanem, M. Dridi, M. Handichi et Mme Everaert.

### 4.1. Se présente : M. Jacobs (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 5.1 % (3049)
- Non: 94.9 % (156)
- Abstention (122)

Ont voté non:

BOULAERT Anaïs // HAOUEL Faouzi // MAGISTRO - LENOIR Gaetano - Kelly // MOLES - GONZALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // ZALDUA - ANNOTHÉ Julien - Adeline

Se sont abstenus:

MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste // RONDELEZ Laura // ROSTELEUR Carine // WYNS

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

*Handwritten initials 'CP' in blue ink.*







FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

4.2. Se présente : M. Boughanem (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.6 % (3165)
- Non: 3.4 % (112)
- Abstention (118)

Ont voté non:

BACKAERT Andrea // HAOUEL Faouzi

Se sont abstenus:

BURGA MORENO Medalith // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // PLISNIER Jean-Marie

4.3. Se présente : Mme Vanhaelen (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 75.1 % (217)
- Non: 24.9 % (72)
- Abstention (98)

Ont voté non:

AALIOUA - AKH... dia // BENSALAH - BENJELLO... Jihane // BOULAERT Anaïs // CH... MARIA // DE NEYER Anne // DELECLUSE Olivier // DES... REAL ZAPATA // DEUTSCH - VA... drine // EVERAERT Sam... Faouzi // MERSCH Thierry // MO... ALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // HA... Luc - Mallam // NAPP... G03 // NAYULA MALENGU // F... DEL... Laura // ROSTEUR Carine // RU... adir... H Thierry) // VAN OBERG... LLEM Jean Charles // ZALDUA - NOT... Julien - Adeline

Se sont abstenus:

ANNAIK TEMME... AN // DONE Guiseppe (OF... BEECH... rt) // JUNIETE - BEN YAMOUNE Camir - ... DAC... CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DE VLEMINCK Mariet... ASS... DEL... RODEIGE... Nicole // SSIN... Suzanne - MAQU... AU Mir... IRIS... T-APP 010 // FASSIN O... // HA... er (F... er) // LANN... Jacques (FA... Olivier) // MEYIMPANGA SIMON... (DE NEYER Anne) // MOSSOU... VER... e (FA... er) // OP... DE B... Bart... AVIN... Jeanne-Anne (FASSIN... vier) // ... EL... CK - VAN LEEUW Mich... onio... Oliv...

4.4. Se présente : M. Omar Dridi (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (300)
- Non: 5.5 % (174)
- Abstention (218)

Ont voté non:

DONLY - AZEVE... TOMB... MBERT Anne Renée Cyprien... ANS... NS - WARNEZ Véronique - Sébas... EK - ... S Mehdi - Jennifer // MICHEL Jacques... ANSSENS - WARNEZ Véronique... Sébas... n) // PIETTE Lucie // VANDECAU...

Se sont abstenus:

ANNAIK TEMME... AN // B... Igor // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // MUREBWA... - K... NGWA Védaste // PLISNIER Jean-Marie // ... RME... JX Lucie //

4.5. Se présente : M. Hraf Handichi (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.6 % (303)
- Non: 8.4 % (280)
- Abstention (12)

Ont voté non:

DEPRAETER - DELECLUSE Olivier // HAOUEL Faouzi // HERM... S Flor... HOMBERT Anne Renée Cyprien... NS... - PE... arc // Véronique - Sébas... en // L... AN Joseph // MICHEL Jacqueline... ANS... NS - WARNEZ Véronique - Sébas... VANDECAUTER... ger // ... M Jean Charles

Se sont abstenus:

AYDOGDU Hicr... CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // MUREBWA... AN... te // PLISNIER Jean-Marie

4.6. Se présente: Mme Everaert (+50%)

La résolution est approuvée.





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- **Oui: 94.3 % (3125)**
- **Non: 5.7 % (188)**
- **Abstention (116)**

Ont voté non:

BOUANANI - EL JADI Wassim - Youssra // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // DONLY - AZEVEDO TOME // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // NAYULA MALENGU

Se sont abstenus:

BOUNIETE - BEN YAMOUNE Samir - Hafsa // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille IRIS-MUT-APP O10 // SAN MARTIN Susana

## 5. Election d'un collège de Commissaire Aux Comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

De manière générale, le commissaire aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité, les pièces justificatives et les extraits bancaires de l'exercice comptable.

Proposition est faite de voter pour un organisme externe (indépendant) ainsi qu'un Commissaire interne (propriétaire) qui travailleraient en partenariat pour la copropriété.

### Délibération:

M. Gasparini prend la parole devant l'Assemblée Générale et explique selon lui le besoin d'avoir un commissaire aux Comptes en Interne mais aussi en externe afin d'avoir une vue d'ensemble avec un organisme professionnel (Externe) et un organisme Interne (à savoir ici M. Gasparini).

Organisme Externe : vérification des factures et toutes les parties techniques (réviseur d'entreprise qui est assermenté et un est gage de qualité dans la vérification des Comptes d'un immeuble). Toutes les factures sont révisées de A à Z.

Organisme Interne : un copropriétaire qui pourra vérifier et confirmer que les factures sont bien réelles et que les prestations ont bien été réalisées.

- En plus de cela, M. Gasparini propose de réaliser un tableau qui regroupera les dépenses durant l'année et qui facilitera la compréhension de tous.

### 5.1. Commissaire aux Comptes Externe : BE AUDIT : 5.808,00 TVAC (+50%)

La mission du commissaire consistera à réaliser les contrôles suivants:

- Vérification du bon encodage des factures et autres pièces justificatives
- Vérification du bon encodage des paiements
- Contrôle des montants facturés avec les contrats, avec les devis ainsi que les bons de commandes
- Vérification du décompte annuel des charges
- Vérification des documents financiers annuels tels que le bilan de la copropriété
- Vérification de la bonne application des règles particulières de calcul prévues dans l'acte de base (quand il y a des appartements, répartition par appartement, répartition des frais entre appartements et garages)

### Délibération:

Pour rappel, le vote portera uniquement pour l'année 2022.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 97.2 % (3265)**
- **Non: 2.8 % (93)**
- **Abstention (71)**

Ont voté non:

ANNAIK TEMMERMAN // CHEMLAL Mohamed // NAYULA MALENGU

Se sont abstenus:

CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // HERMANS Floris

### 5.2. Commissaire Aux Comptes Interne : Monsieur Gasparini (+50%)

### Délibération:

Il est précisé que le travail de M. Gasparini sera bénévole et pour les intérêts de la Copropriété Iris.

**La résolution est approuvée.**

## Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

- **Oui: 96.3 % (2962)**
- **Non: 3.7 % (115)**
- **Abstention (352)**

Ont voté non:

BALON - PERIN Brigitte // BOULAERT Anaïs // MOLES - GONZALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // MORELLI Alfredo

Se sont abstenus:

CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DE VLEMINCK Mariette (FASSIN Olivier) // DELPLANCQ - HODEIGE Nicole (FASSIN Olivier) // FASSIN Olivier // GEORIS Pierre // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // LANNON Jacqueline (FASSIN Olivier) // MOSSOUX - VERBIEST Renilde (FASSIN Olivier) // RAVINGER Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique (FASSIN Olivier) // VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS Pierre)

### 6. Proposition et Approbation pour la modernisation du système de parlophonie [Budget : +/- 13.000 € / Colonne aux niveaux des communs] [Mandat au Syndic] (2/3)

Suite aux nombreux problèmes rencontrés par les copropriétaires au niveau du système de parlophonie et du fait de la vétusté de ceux-ci, il est suggéré d'effectuer un remplacement complet du système actuel.

Il y a de nombreux problèmes techniques et le fournisseur Elvox (ancien système) n'a plus ou peu de stocks, d'où les difficultés que nous rencontrons pour effectuer diverses réparations.

Afin d'avoir une bonne qualité de sonnerie, il est indispensable de remplacer tout le circuit (câblage inclus).

#### A titre informatif

- Le coût d'un étage : 100 € HTVA
- Le coût d'un étage : 98 € HTVA
- Le coût d'un étage : 25 € HTVA
- Le coût d'un étage : 440 € HTVA
- Le coût de la main d'œuvre : HTVA

Si l'Assemblée votait en faveur de cette proposition, le syndic se chargera de trouver la meilleure offre en comparant les devis et d'effectuer le remplacement dans les 5 colonnes du 75 au 83. Le budget par colonne étant de +/- 17.000€ pour la partie commune.

**Pour rappel, les communs ne doivent pas avoir de sonnettes, ni de boîtes aux lettres.**  
Les travaux seront effectués sur des fonds de réserve.

#### Délibération:

Précision de M. Haecq : les personnes venant de l'extérieur sonnent à la parlophonie.

Si ce point est voté en faveur, l'Assemblée donne mandat au syndic pour effectuer les recherches de devis et les travaux de remplacement (mise sur les entrées problématiques, à savoir entrée 77 et entrée 81) en collaboration avec le fournisseur.

#### La résolution est adoptée

- **Oui: 78.1 % (2962)**
- **Non: 21.9 % (796)**
- **Abstention (78)**

Ont voté non:

ALCABIR Saïd (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // AYDOGDU Hicran // BONGRAIN Henri (courrier) (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // BOUCKAËB Rachid (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // BOUNIETE - BEN YAMOUNE Samir - Hafsa // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine // Marie-Louise (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine // FAOUZI // MAQUESTIAU Mireille IRIS-MUT-APP 010 // DRIDI - AMATO Omar - Maria // HASEVOETS Joelle (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // HERMANS Floris // KAMGUJA GUELA Caroline // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem (DRIDI - AMATO Omar - Maria) // LIU - YE // NICOLAIDES Marie-Helene (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // NOWAK // SAN MARTIN Susana // STAN Maria (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // TIGRA - VAN DE CATSYE Rosine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VAN DE CATSYE Rosine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VANDECAUTER Roger (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna)

Se sont abstenus:

CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DREESSEN - VANDENBOSCH Heinz - Nadine // PONS - PETIT Jean-Marc

### 7. Approbation pour l'achat de nouvelles caméras [Budget 15.000€] (2/3)

A la suite d'une visite de l'Assemblée en mars 2023, nous nous sommes aperçus qu'il y a un problème de réception des images au niveau des écrans de contrôle qui se trouvent au local du Syndic, entrée 73.

## Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

Nous avons également constaté de nombreuses caméras arrachées et manquantes à certains points critiques de la copropriété.

Afin de mettre l'immeuble en sécurité, nous envisageons de placer de nouvelles caméras avec un système anti vandale afin d'éviter qu'elles ne soient cassées.

Approbation pour l'Installation de 16 Caméras Complémentaires au niveau des étages Suivants :

- Au -1, au 1er, au 27 ainsi qu'au niveau de la toiture.
- La proposition comprend également la remise en fonction de l'ensemble du système actuel.

Le vote consistera en : Mandat au Syndic en vue d'effectuer l'installation complète pour un budget de maximum 15.000 € TVAC.

**Délibération:**

A l'heure actuelle, il est impossible d'utiliser les caméras (cause incivilités), celles-ci ont été détériorées à diverses reprises.

Mme Demir conseil vivement aux copropriétaires de refaire cette installation pour avoir une vue sans potentiels vandalismes, installer des caméras anti-vandalismes.

**La résolution est votée**

- Oui: 84.5 % (27)
- Non: 15.5 % (50)
- Abstention (144)

Ont voté non:

ANNAIK TEMMERMAN // BUDARON // BENOIT YAMOUNE Samir - Hafsa // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille // DRESSEHEINZ Heinz - Nadine // APP O10 // DRIDI - AMATO Omar - Maria // HAOUEL Faouzi // LAGRANGE Alain - Renée // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem // MORELLI Alfredo // NAYULA MALENGU // PONS - PETIT Jean-Marc // RONDELLE Antoinette // MARTIN Susana

Se sont abstenus:

AYDOGDU Hicran // BUDARON // LYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // RAEB // NAPP Joelle IRIS APP G03

**7.1. Société Cap Sécurité : 13.555,38 € TVAC (+50%)**

Ce devis consiste en l'état:

- rajoute de 3 caméras pour la vue globale
- rajoute de 6 caméras aux niveaux du 27ème
- rajouter d'une caméra au -1
- 1 au niveau de la toiture
- Disque centralisé pour le registre

Il y a au total 18 caméras sur le toit elles sont toutes arrachées.

**Délibération:**

La résolution est votée.

- Oui: 88.6 % (27)
- Non: 11.4 % (35)
- Abstention (40)

Ont voté non:

ANNAIK TEMMERMAN // BUDARON // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille // DRESSEHEINZ Heinz - Nadine // APP O10 // DRIDI - AMATO Omar - Maria // HAOUEL Faouzi // LAGRANGE Alain - Renée // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem // MORELLI Alfredo // NAYULA MALENGU // PONS - PETIT Jean-Marc // RONDELLE Antoinette // MARTIN Susana

Se sont abstenus:

AMERY Jan // AYDOGDU Hicran // BUDARON // LYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // RAEB // NAPP Joelle IRIS APP G03 (WILS ALEXANDRE CARLOS) // RAEB // NAPP Joelle IRIS APP G03 // PIETTE Lucie // RONDELLE Antoinette

**7.2. Société Européenne Sécurité : 14.975,05 € TVAC (+50%)**

Délibération:

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856







FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

La résolution est rejetée.

- Oui: 5.3 % (157)
- Non: 94.7 % (2778)
- Abstention (494)

Ont voté non:

AALIOUA - AKHIAD Hakim - Nadia // AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida // ALAOUI Carina (ALAOUIE ABBAS) // ALCABIR Said (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // ANNAIK TEMMERMAN // ARPIDONE Guiseppa (OP DE BEECK Bart) // BACKAERT Andrea // BALON - PERIN Brigitte // BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // BOLLE Serge // BONGRAIN Henri (courrier) (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // BOSSUYT Jan // BOUANANI - EL JADI Wassim - Youssra // BOUCKAERT Régine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka // BOULAERT Anais // BOULAICH - ABOUD // BOUNIETE - BEN YAMOUNE Samir - Hafsa // BUDAC Igor // BURGA MORENO Medalith // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // DE VLEMINGK Mariette (FASSIN Olivier) // DE WOLF - DECLERCK Etienne - Marie-Louise (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // DELPLANCQ - HODEIGE Nicole (FASSIN Olivier) // DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // DEPRAETER - DELECLUSE Olivier // DESMEDT - BARREAL ZAPATA // DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille IRIS-MUT-APP O10 // DONLY - AZEVEDO TOME // DREESSEN - VANDENBOSCH Heinz - Nadine // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // EVERAERT Sarah // FASSIN Olivier // FENAUX Arlette // FLAMEE André // FLORES ESTUPINAN Eida // GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // HANDICHI - SAADALLAH Achraf - Kawtar // HASEVOETS Joelle (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // HERMES - ANCIAUX Lucie // HOMBERT Anne Renée Cyprienne // JACOBS Jacques // JAICHI - HAHATI // JANSSENS - WARNEZ Véronique - Sébastien // JELINEK - DESCAMPS Mehdi - Jennifer // KAMGUIA GUELA Carine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // KOUAKOU N'Guessan Rosalie // LANGMAN Joseph // LANNON Jacqueline (FASSIN Olivier) // LEFEVRE Gustave (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // LHERMITTE Roger // LIU - Kai - Sophie Zhiwei (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // MAGISTRO - LENOIR Gaetano - Kelly // MARTINELLE Philippe // MERCH Thierry // MICHEL Jacqueline (JANSSENS - WARNEZ Véronique - Sébastien) // MORELLI Alfredo // MOSSOUX - VERBIEST Renilde (FASSIN Olivier) // MOUZON - HAOUEL Saïd - Ilka // NAYULA MALENGU // NEMEDY Bela // NOWAK Herman (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // NURFLUS - STEINVEDEL Salomé // PONS - PETIT Jean-Marc // RAVINGER Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // SAN MARTIN Susana // STAN Maria (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VAN DE CATSYE Rosine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VAN DE WOLF - VAN LEEUW Michel - Monique (FASSIN Olivier) // VAN OBBERGEN Louis // VANDECAUTER Rodolphe // WENSEL Jeanine (JACOBS Jacques) // WILLEM Jean Charles

se sont abstenus:

AYDOGDU Hicran // BEN AMAR HAFIDA (DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie) // CROMMELYNCK // DE NEYER Anne // DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie // DRIDI - AMATO Omar - Maria // HAOUEL Faouzi // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem (DRIDI - AMATO Omar - Maria) // PIETTE Lucie // RONDELEZ Laura // VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS)

### 8. Election d'un responsable Caméras (du 21 mars 2007)

Dans le cas où le point 6 est voté favorablement, l'Assemblée choisira un responsable pour...

En fonction du vote, la/les personne(s) sera/seront enregistrée(s) en tant que responsable... L'enregistrement se fera officiellement sur le site de la police.

Le CdC, le CdC auront accès au système de surveillance (caméras et badges).

Les membres qui auront accès au système devront également signer un document de confidentialité...

#### Délibération:

### 8.1 Se présente : Madame Everaert (+50%)

#### Délibération:

Savoir que la personne sera recensée auprès des services compétents de police.

Le visionnage se fera uniquement si des faits sont avérés et l'usage/visionnage ne sera...

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.7 % (3197)
- Non: 3.3 % (108)
- Abstention (58)

Ont voté non:

CHAKIR Abdelali // CHERKAOUI MARIA // NAYULA MALENGU

Se sont abstenus:

CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // MEYIMPANGA SIMON Leslie

## Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

## 9. Remplacement des Evacuations des Eaux Usées au niveau des cuisines (2/3)

Vu la vétusté des colonnes actuelles, il est impératif de toutes les remplacer au fur et à mesure sachant que le budget pour remplacer une colonne représente entre 27000 et 35000€.

Il est intéressant de signaler que le coût pour l'intervention d'un plombier afin de réparer ponctuellement (sur un étage) une partie du tuyau vétuste représente entre 1.200 et 1.500€ (main d'œuvre, déplacement et fourniture du tuyau), sachant qu'il y a 27 étages.

Nous vous proposons donc de procéder au remplacement d'une colonne par année afin de restreindre les interventions de plombiers dans votre résidence mais également de diminuer le taux de sinistre.

Via cette démarche :

- le taux de sinistralité pourrait ainsi diminuer et cela optimisera la note auprès de l'assurance du bâtiment.
- les dégâts des eaux seront de moins en moins présents et cela handicapera moins les copropriétaires.
- l'immeuble pourra bénéficier de canalisations et des matériaux récents et durables.

Si le point est voté favorablement, il fera l'objet d'un appel d'offres minimum deux devis et les travaux seront confiés à la société présentant le meilleur rapport qualité/prix. Nous recevons des offres de la part de Vervaert, Ecochak et la société VDK.

### Délibération:

#### Mandat au syndic :

Afin de rechercher des devis concurrentiels  
Choisir le devis le plus intéressant rapport qualité/prix  
Effectuer les travaux des colonnes les plus urgentes

Une étude a déjà été votée en 2018 et a été révisée par le CDC. Une demande sera introduite pour obtenir ce rapport.

Les entretiens ne se font plus depuis plusieurs années, et il faudra y remédier petit à petit.

Pour rappel, mandat est donné au syndic (en collaboration avec le CDC) en la recherche de devis comparatifs et les meilleures offres qualité/prix seront sélectionnées.

#### La résolution est approuvée.

- **Oui: 86.1 % (2677)**
- **Non: 13.9 % (433)**
- **Abstention (319)**

Ont voté non:

ANNAIK TEMMERMAN // BOUNIETE - BEN YAMOUNE Sarah // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // DEPRATER - DELECLUSE Olivier // DESMEDT - BARREAL ZAPATA // HERMES - ANCIAUX Lucie // JANSSENS - WARNEZ Véronique // NAYULA MALENGU // SAN MARTIN Susana

Se sont abstenus:

AALIOUA - AKHIAD Hakim - Nadia // AKBAL - BOUCHRIT Saïd // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE // HAHATI // LAGRANGE -VAN BELLE Alain - Renée // LANGMAN Joseph // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // PETIT

## 10. [PROJET] Proposition d'un recensement complet des badges d'accès de l'immeuble en vue d'un meilleur contrôle [Mandat au syndic] (2/3)

Pour information, le système actuel est géré par la société Jean Security. Une décision avait été prise pour l'octroi de 3 badges par appartement (325 \* 3 = 975 badges). Malheureusement, à ce jour + de 2000 badges sont en circulation et ne font pas l'objet d'un recensement optimal d'où l'intérêt de vérifier les badges qui sont utilisés et ceux qui ne sont pas utilisés (dans la nature) afin d'avoir une meilleure gestion et un meilleur niveau de la sécurité de l'immeuble.

Objet du vote : si le point est voté "OUI" lors de la séance Générale, le syndic se chargera en collaboration avec le conseil, d'effectuer un recensement des badges désactivant les badges dit "dormants" et en réalisant un recensement complet par appartement.

Un listing sera créé pour chaque entrée et chaque appartement afin d'avoir un meilleur visuel et une traçabilité sur les badges donnant accès à l'immeuble.

## Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

Si d'aventure votre badge est perdu, nous pourrions le désactiver et vous en fournir un autre pour remplacer celui-ci.

Cela permettra de limiter les badges qui se trouvent dans la nature et d'avoir un fichier à jour.

**Délibération:**

Lors d'une demande supplémentaire, il faudra demander un justificatif afin d'avoir un meilleur recensement à l'avenir. Pour les badges, il y a également un accès au garage à demander au syndic qui gère les garages.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 91.4 % (2902)**
- **Non: 8.6 % (274)**
- **Abstention (152)**

Ont voté non:

ALAOUI Carina (ALAOUIE ABBAS) // ANNAIK TEMMERMAN // BUDAC Igor // CHAKIR Abdelali // CHERKAOUI MARIA // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille IRIS-MUT-APP O10 // NAYULA MALENGU // OUAHMED - EL MASTOUL

Se sont abstenus:

BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // MORELLE // KARANGWA Védaste

**11. Approbation d'une nouvelle Société de nettoyage [Budget Actuel : 10.504,93 € TVAC] (2/3)**

Certaines copropriétaires ne sont pas en mesure de payer les services de nettoyage de la société actuelle Clean & Co.

Si le budget est voté favorablement, le syndicat se propose de résilier le contrat avec la firme Clean & Co (moyennant le respect du délai de préavis comme mentionné dans le contrat) et présentera d'autre société de nettoyage à l'Assemblée Générale.

Pour information, le montant mensuel pour les prestations de nettoyage s'élèvent à 10 504,93 € TVAC.

Cela comprend :

- la location des containers.
- par semaine, entretien des containers de nettoyage neuve.
- la location mensuelle de l'auto-laveuse

**Délibération:**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 91.4 % (2421)**
- **Non: 8.6 % (693)**
- **Abstention (315)**

Ont voté non:

BOSCH // BOULAERT Anaïs // CHAKIR Abdelali // CHERKAOUI MARIA // DE VLEMINCK Mariette (FASSIN Olivier) // DELPLANCQ - HODEIGE Nicolas // FASSIN Olivier // FENAU // G // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // HERMANS Floris // LAGRANGE - VAN BELLE // LANNOY Jacqueline (FASSIN Olivier) // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // MORELLE // ZALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // BOUSSOU // ST Renilde (FASSIN Olivier) // RAVINGER Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // VAN LEEUW Michel - Monique // VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS) // CAUTER Roger

Se sont abstenus:

AKBAL // BOUCHRIT Saïd - Farida // AYDOGDU // BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // BOULAICH - ABOUD // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // MORELLE

**11. Approbation de la société BELGIUM CLEAN [Budget Actuel : 1036,00 € TVAC (+50%)]**

**Délibération:**

**La résolution est rejetée.**

- **Oui: 6.7 % (756)**
- **Non: 93.3 % (2080)**
- **Abstention (593)**

Ont voté non:

AKHIAH Hakim - Nadia // AKBAL // BOUCHRIT Saïd - Farida // ALAOUI Carina (ALAOUIE ABBAS) // ALCABIR Saïd (GASPARINI - MULAS) // AMERY Jan // ANNAIK TEMMERMAN // BOULAERT Andrea // BALON - PERIN Brigitte // BONGRAIN Henri (courrier) // BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka // BOULAICH - ABOUD // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // DE NEYER Anne // DE WOLF - DECLERCK Etienne - Marie-Louise (GASPARINI - MULAS)

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

Christiam - Giovanna) // DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine // DONLY - AZEVEDO TOME // DREESSEN - VANDENBOSCH Heinz - Nadine // DRIDI - AMATO Omar - Maria // FENAU Arlette // FLAMEE André // FLORES ESTUPINAN Elda // GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna // HAMZI - KHOUITI Said // HANDICHI - SAADALLAH Achraf - Kawtar // HAOUEL Faouzi // HASEVOETS Joelle (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // HERMES - ANCIAUX Lucie // HOMBERT Anne Renée Cyprienne // JACOBS Jacques // JAICHI - HAHATI // JELINEK - DESCAMPS Mehdi - Jennifer // KAMGUIA GUELA Carine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // KOUAKOU N'Guessan Rosalie // LAGRANGE - VAN BELLE Alain - Renée // LANGMAN Joseph // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem (DRIDI - AMATO Omar - Maria) // LEFEVRE Gustave (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // LHERMITTE Roger // LIU - YE Kai - Sophie Zhiwei (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // MAGISTRO - LENOIR Gaetano - Kelly // MERSCH Thierry // MOUZON - HAOUA Jean Luc - Mallam // MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste // NAPP Joelle IRIS APP G03 // NAYULA MALENGU // NICOLAIDES Marie-Helene (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // NOWAK Herman (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // NUR HOSSAIN - SHAHIDA KHANOME Mohammed - Rita (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // NURFLUS - STEINVEDEL Salomon // OUAHMED - EL MASTOUL // PIETTE Lucie // PONS - PETIT Jean-Marc // RUITENBEEK Nadine (MERSCH Thierry) // STAN Maria (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // TIGRA - ZEKHNINI Oussama - Sarah (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VAN DE CATSYE Rosine (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna) // VANDER EECKEN Guy (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // WENSEL Jeanine (JACOBS Jacques) // WILLEM Jean Charles // ZALDUA - ANNOTHÉ Julien - Adeline // ZHANG -YANG Yi - Aihua (GASPARINI - MULAS Christiam - Giovanna)

Se sont abstenus:

BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // BOULAERT Anaïs // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DE VLEMINCK Mariette (FASSIN Olivier) // DELPLANCQ - HODEIGE Nicole (FASSIN Olivier) // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // EVERAERT Sarah // FASSIN Olivier // GEORIS Pierre // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // HERMANS Floris // LANNON Jacqueline (FASSIN Olivier) // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // MOLES - GONZALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // MOSSOUX - VERBIEST Renilde (FASSIN Olivier) // RAVINGER Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // RONDELEZ Laura // VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique (FASSIN Olivier) // VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS Pierre)

11.2. Société INTERCLEANING - 10.829.506 TVA(B (+50%))

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 1.3 % (38)
- Non: 98.7 % (2858)
- Abstention (533)

Ont voté non:

AALIOUA - AKHIAD Hakim - Nadia // AMERY Jan // ANDREA // BALON - PERIN Brigitte // BE... van... HA... Samir - Hafsa // BUDAC Igor // BURGA... (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // GIOVANNINA // DEMOL - ROLLIN Louis - Nadine // BARREAL ZAPATA // DEUTSCH - VAN... DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie // DE... EVERAERT Sarah // FENAU Arlette // KHOUITI Said // HANDICHI - SAADALLAH HERMES - ANCIAUX Lucie // HOMBERT WARNEZ Véronique - Sébastien // JEL... // KOUAKOU N'Guessan Rosalie // LAG... AMATO Omar - Maria // LEFEVRE Gu... (GASPARINI - MULAS Christiam - Gio... MICHEL Jacqueline (JANSSENS - WA... Védaste // NAPP Joelle IRIS APP G03... GIOVANNINA // NOWAK Herman (GASPA... (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd... Lucie // PLISNIER Jean-Marie // PONS... SAN MARTIN Susana // STAN Maria (C... Christiam - Giovanna) // VAN DE CATS... VANDER EECKEN Guy (BOUGHANEM... WILLEM Jean Charles // WYNS // ZAL...

HR... IER... // B... van... HA... Jalit... he /... ARI... E La... EDC... ré // awt... Cy... MP... BE... AN... STR... je -... LEN... Chr... LUS... Mar... UL... ASP... OV... HÉ...

Said (GASPARINI - MULAS Hicran // BACKAERT Serge // BONGRAIN BOUCKAERT Régine NIETE - BEN YAMOUNE IA // CROES Chantal MULAS Christiam - Olivier // DESMEDT - MUT-APP O10 // - AMATO Omar - Maria // GIOVANNINA // HAMZI - S Christiam - Giovanna) // - HAHATI // JANSSENS - LAS Christiam - Giovanna) // Ismail - Sihem (DRIDI - Kai - Sophie Zhiwei (Jan) // MERSCH Thierry // AYIRE - KARANGWA - MULAS Christiam - ammed - Rita EL MASTOUL // PIETTE dine (MERSCH Thierry) // (GASPARINI - MULAS // VANDECAUTER Roger // (JACOBS Jacques) // S Christiam - Giovanna)

Se sont abstenus:

BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - DE VLEMINCK Mariette (FASSIN Olivier) GEORIS Pierre // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // NEYER Anne // MOLES - GONZALEZ (FASSIN Olivier) // VAN ELEWYCK - VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS Pierre)

AE... CO... HE... AE... che

ALEXANDRE CARLOS) // dia // FASSIN Olivier // ANGA SIMON Leslie (DE RAVINGER Jeanne-Anne Nicolas - Audrey (GEORIS Pierre)

11.3. Société MORICONST

57

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 33.3 % (958)
- Non: 66.7 % (1919)
- Abstention (552)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27 Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856







FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

Ont voté non:

AALIOUA - AKHIAD Hakim - Nadia // AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida // ALAOUI Carina (ALAOUIE ABBAS) // AMERY Jan // ANNAIK TEMMERMAN // AYDOGDU Hicran // BACKAERT Andrea // BALON - PERIN Brigitte // BEN AMAR HAFIDA (DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie) // BOLLE Serge // BOSSUYT Jan // BOUANANI - EL JADI Wassim - Yousra // BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka // BOULAICH - ABOUD // BOUNIETE - BEN YAMOUNE Samir - Hafsa // BUDAC Igor // CHAKIR Abdelali // CHEMLAL Mohamed // CHERKAOUI MARIA // CROES Chantal (AKBAL - BOUCHRIT Saïd - Farida) // DE NEYER Anne // DESMEDT - BARREAL ZAPATA // DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine // DEVOS Suzanne - MAQUESTIAU Mireille IRIS-MUT-APP O10 // DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie // DONLY - AZEVEDO TOME // DRESSSEN - VANDENBOSCH Heinz - Nadine // DRIDI - AMATO Omar - Maria // FENAUX Arlette // FLAMEE André // FLORES ESTUPINAN Elda // HAMZI - KHOUITI Saïd // HAOUEL Faouzi // HERMES - ANCIAUX Lucie // HOMBERT Anne Renée Cyprienne // ILUNGA KAPINGA Laura // JACOBS Jacques // JAICHI - HAHATI // JELINEK - DESCAMPS Mehdi - Jennifer // LAGRANGE -VAN BELLE Alain - Renée // LANGMAN Joseph // LAZGHAB - KARMAOUI Ismail - Sihem (DRIDI - AMATO Omar - Maria) // LEFEVRE Gustave (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // LHERMITTE Roger // MAGISTRO - LENOIR Gaetano - Kelly // MARTINELLE Philippe (BOSSUYT Jan) // MOUZON - HAOUA Jean Luc - Mallam // MUREBWAYIRE - KARANGWA Védaste // NAPP Joelle IRIS APP G03 // NAYULA MALENGU // NEMEDY Bela // NUR HOSSAIN - SHAHIDA KHANOME Mohammed - Rita (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // NURFLUS - STEINVEDEL Salomon // OUAHMED - EL MASTOUL // PIETTE Lucie // ROSTELEUR Carine // VAN OBBERGEN Louis // VANDECAUTER Roger // VANDER EECKEN Guy (BOUGHANEM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // VANHAELLEN Marie-Antoinette // WENSEL Jeanine (JACOBS Jacques) // WYNS

Se sont abstenus:

BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // BOULAERT Anaïs // CROMMELYNCK - VANDERROOST Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DE VLEMINCK Mariette (FASSIN Olivier) // DELPLANCQ - HODEIGE Nicole (FASSIN Olivier) // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // EVERAERT Sarah // FASSIN Olivier // GEORIS Pierre // HAENEN Esther (FASSIN Olivier) // LANNOY Jacqueline (FASSIN Olivier) // MEYIMPANGA SIMON Leslie (DE NEYER Anne) // MOLES - GONZALEZ Natalia (BOULAERT Anaïs) // MOSSOUX - VERBIEST Renilde (FASSIN Olivier) // RAVINGER Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // RONDELEZ Laura // VAN ELEWYCK - VAN LEEUW Michel - Monique (FASSIN Olivier) // VAN WETTERE - VAN BELLE Nicolas - Audrey (GEORIS Pierre)

11.4 ... TVAC (+50%)

... enée // MERSCH Thierry // RUITEN ... (ME ... H Thierry) // SAN MARTIN ... // CROMMELYNCK - VANDERRO ... WIL ... ALEXANDRE CARLOS) // ... GE Nicole (FASSIN Olivier) // EL K ... AH ... ia // EVERAERT Sarah // ... // HERMANS Floris // LANNOY ... (F ... ivier) // MEYIMPANGA ... // BOULAERT Anaïs // MOSSOUX - ... nild ... ASSIN Olivier) // PONS - ... (FASSIN Olivier) // VAN ...

11.5 ... TVAC (+50%)

... BBAS) // ALCABIR Saïd (GASPAR ... christ ... - Giovanna) // AMERY Jan ... Bart) // BACKAERT Andrea // BAL ... rigit ... BELLO Wladimiro // BEN ... ge // BONGRAIN Henri (courrier) (C ... UL ... hristiam - Giovanna) // ... (GASPARINI - MULAS Christiam - C ... DUG ... NEM - KOSTADINOVA ... LAL Mohamed // DE NEYER Anne ... DE ... CK Etienne - Marie-Louise ... Louis - Nadine (GASPARINI - MUL ... Gio ... a) // DEPRAETER - ... CH - VAN STEENKISTE Laurent - ... VOS ... zanne - MAQUESTIAU ... / DONLY - AZEVEDO TOME // DR ... NDE ... OSCH Heinz - Nadine // ... GASPARIINI - MULAS Christiam - ... MZ ... HOUITI Saïd // HANDICHI - ... Joelle (GASPARINI - MULAS Christ ... ) // ... MES - ANCIAUX Lucie // ... ENS - WARNEZ Véronique - Sébas ... AMPS Mehdi - Jennifer // ... anna) // KOUAKOU N'Guessan Ros ... AN ... oph // LEFEVRE Gustave ... // LIU - YE Kai - Sophie Zhiwei (G ... UL ... hristiam - Giovanna) // ... EL Jacqueline (JANSSENS - WAR ... e - S ... stien) // MOUZON - ... gaste // NAPP Joelle IRIS APP G03 ... LEN ... // NEMEDY Bela // ... ovanna) // NOWAK Herman (GASP ... S Ch ... am - Giovanna) // NUR ... EM - KOSTADINOVA Saïd - Ilka) // ... TEIN ... DEL Salomon // OP DE ... NIER Jean-Marie // PONS - PETIT ... ON ... EZ Laura // ROSTELEUR ... N Susana // STAN Maria (GASPAR ... hrist ... - Giovanna) // TIGRA - ... ovanna) // VAN DE CATSYE Rosir ... - M ... AS Christiam - Giovanna) // ... Ilka) // VANHAELLEN Marie-Antoinet ... Jean ... (JACOBS Jacques) // ... deline // ZHANG -YANG Yi - Aihua ... MU ... Christiam - Giovanna) ... Hicham - Jihane // BOSSUYT Jan ... ABO ... // BURGA MORENO ... CROMMELYNCK - VANDERROO ... LS ... ANDRE CARLOS) // EL ... KHALDI - AFALLAH Nadia // EVERAERT Sarah // GEORIS Pierre // HERMANS Floris // JAICHI - HAHATI // MARTINELLE Philippe (BOSSUYT Jan) //

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27 Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

Handwritten signature and initials in blue ink.





FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

garages

### 12.2. Information : Indemnité suite au dépôt d'encombrants

Pour rappel : l'indemnité s'élève à 250 € pour tout dépôt d'encombrants.

Délibération:

### 12.3. Pénalité 125€ pour les propriétaires de chambrettes qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur (ROI) ou l'acte de base (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 90.9 % (2178)
- Non: 9.1 % (217)
- Abstention (792)

Ont voté non:

BOSSUYT Jan // CHAKIR Abdelali // CHE... MARIA // DEUTSCH - VAN STEENKISTE Laurent - Sandrine // MARTINELLE Philippe (BOSSUYT Jan) // VAN OBBERGEN Louis // VANDE... ER... Roger

Se sont abstenus:

AKBAL - BOUHRIT Said - Farida // BAL... PE... Brigitte // BEN AMAR HAFIDA (DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie) // BENS... BENJELLOUN Hicham - Jihane // BOULA... An... // BOULAICH - ABOUD // BURGA MORENO Medalith // CROES Chantal (AK... Said - Farida) // CROMMELYNCK - VAND... OC... Martine (WILS ALEXANDRE CARLOS) // DE VLEMINCK Mariette (FASSIN... DELPLANCQ - HODEIGE Nicole (FASSIN... DEWEERDT - GROSZ Jean-Marie // EL KHALDI - AFALLAH Nadia // FASSIN... Esther (FASSIN Olivier) // HAOUEL Faou... HER... NS Floris // JAICHI - HAHATI // LANNOY Jacqueline (FASSIN Olivier) // MOL... Natalia (BOULAERT Anaïs) // MORELLI A... // OSSOUX - VERBIEST Renilde (FASSIN Olivier) // PONS - PETIT Jean-Marc / Jeanne-Anne (FASSIN Olivier) // VAN EL... CK... AN LEEUW Michel - Monique (FASSIN Olivier)

### 13. Approbation pour vérifier tous les branchements d'Eau, d'Electricité et de Gaz et dans quelle mesure il y aurait des branchements illégaux sur les communs notamment au syndic] (+50%)

Pour rappel, dans l'acte de base de propriété IRIS : Article 67 : « Les chambres au premier et au vingtième étages ne peuvent être données en location qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS, ou être à titre gracieux que par ceux dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »

REMARQUE : le but de cette démarche est de diminuer le budget commun et faire payer les frais individuels que consomment réellement (question légale et morale).

Délibération:

Via constatation d'un huissier de justice si branchements illégaux il ya

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.5 % (3155)
- Non: 2.5 % (80)
- Abstention (166)

Ont voté non

CHAKIR Abdelali // CHERKAOUI MARIA

Se sont abstenus:

ANNAIK TEMMERMAN // BENSALAH - BENJELLOUN Hicham - Jihane // BURGA MORENO Medalith // CROMMELYNCK - VANDERR... (WILS ALEXANDRE CARLOS) // HERMANS F...

### 14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les droits de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotité des copropriétaires. Avec l'utilisation de ce logiciel pour les Assemblées Générales.

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856





FISKOBEL

(WILS ALEXANDRE CARLOS) // HERMANS Floris

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83  
1080 Molenbeek  
BCE 0850-147-392

#### 14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les documents de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales, voici une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Avec l'utilisation de notre logiciel pour les Assemblées Générales.

- les P.V. indiquent clairement le nombre des présents et les nombre de procurations (via la liste de présence et les quotités copropriétaires). Lors de l'AG, nous distribuons aux copropriétaires une télécommande qui sert de vote lors des différents points et qui permet une facilité (pas de dépouillements, vote électronique instantané).

-le logiciel que nous utilisons fonctionne en direct et les documents sont ensuite scannés dans les meilleurs délais et envoyés aux copropriétaires selon les délais en vigueur.

Chez Cadillac Fiskobel, tous les documents relatifs à votre copropriété sont scannés et placés dans un fichier sécurisé nommé "ACP IRIS".

Ils peuvent être consultés sur simple demande de n'importe quel copropriétaire. Cela inclut les documents des assemblées générales, comme fiches des présences, procurations et bulletins de vote.

La consultation sur place (local gérance ou locaux syndics) peut également se faire (sur rendez-vous). Les documents des copropriétaires devront être à libre consultation en ligne (site de la copropriété). Cela garanti ainsi une totale transparence.

En outre, la collaboration avec le Conseil de Copropriété et Commissaire Aux Comptes (choisi par les copropriétaires lors des Assemblées Générales annuelles) peut permettre une gestion optimale pour le suivi tout le long de l'année.

#### Délibération:

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 21/09/2023

LE SYNDIC  
JEAN-PASCAL COCHET  
CADILLAC SA - FISKOBEL

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



## RESIDENCE "IRIS"

à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie 73 à 83.

-----

### TABLEAU DES QUOTITES

#### Rez-de-chaussée

Local numéro R 1 :	8/10.000es	
Local numéro R 2 :	9/10.000es	
Local numéro R 3 :	8/10.000es	
Local numéro R 4 :	12/10.000es	
Local numéro R 5 :	8/10.000es	
Local numéro R 6 :	8/10.000es	
Local numéro R 7 :	13/10.000es	
Local numéro R 8 :	13/10.000es	
Local numéro R 9 :	8/10.000es	
Local numéro T10 :	<u>8/10.000es</u>	
Total du rez-de-chaussée	95/10.000es	95/10.000es

#### Au premier étage

Les chambres (n°s 4, 8, 10, 12,  
14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34,  
36, 39, 41, 43, 45, 48 49     2/10.000es x 19 = 38/10.000es

Les chambres ( n°s 3, 6, 9, 11,  
16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33  
35, 37, 40, 42, 47, 58, 61  
et 63)                             3/10.000es x 20 = 60/10.000es

Les chambres (n°s 1,2, 5, 7,  
13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44,  
46, 50, 51, 52, 53, 54,55, 56  
et 57,                             4/10.000es x 21 = 84/10.000es

Les chambres (n)s 59, 60 et  
62)                             1/10.000es x 3 = 3/10.000es  
au premier étage                             185/10.000es                             185/10.000es

#### Au deuxième étage :

Appartements type A	38/10.000es	154m <sup>2</sup>
Appartements type B	28/10.000es	115m <sup>2</sup>
Appartements type C	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type D	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type E	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type G	33/10.000es	135m <sup>2</sup>
Appartements type H	34/10.000es	139m <sup>2</sup>
Appartements type K	28/10.000es	117m <sup>2</sup>

Appartements type L	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type M	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type O	28/10.000es	114m <sup>2</sup>	
Appartements type P	16/10.000es	72m <sup>2</sup>	
Appartements type S	<u>18/10.000es</u>	69m <sup>2</sup>	
Par étage	373/10.000es x 25=		9.325/10.000es

### 27ème étage

25 petites chambres

(n°s 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17,  
19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34,  
36, 38, 41, 43, 45, 47)

2/10.000es x 25 = 50/10.000es

15 chambres moyennes

(n°s 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37,  
40, 46, 48, 50, 51, 54, 56)

3/10.000es x 15 = 45/10.000es

16 grandes chambres

(n°s 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33,  
35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55)

4/10.000es x 16 = 64/10.000es

total du 27ème étage

159/10.000es

159/10.000es

### Garages en sous-sol

Troisième sous-sol : 16 garages à une

N°s 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665

666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

garages à 2 voitures, (n°s 650

651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663

664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681

682, 683

4/10.000es x 21=

84/10.000es

Deuxième sous-sol : 16 garages à une

voiture (n°s 688, 689, 694, 695, 696, 697

705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724

725)

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

2 garages à deux voitures, (n°s 690

691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703

704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720,

721, 722, 723)

4/10.000es x 22 =

88/10.000es

Total de quotités

10.000/10.000es

1ère ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965, Vol. 33.14. Case 15. Deux rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100). Le Receveur (signé) W. LIBOTON



**ETUDE**

**de**

**Maître Robert VERBRUGGEN**

**NOTAIRE**

22 Place Bara

à ANDERLECHT – BRUXELLES 7

Téléphone: 21.92.30 - 22.11.13

-----

**LE DOMAINE FLEURI**

Boulevard Mettwie

Bruxelles 8

-----

**ACTE DE BASE**

**de la**

**Résidence “ IRIS”**

COORDINATION DES STATUTS  
DE LA RESIDENCE IRIS  
Boulevard Louis Mettwie,73-83

à 1080 BRUXELLES

Numéro d'entreprise : 0850.147.392

---

I. ACTE DE BASE

D'un immeuble à appartements multiples érigé sous le régime de la division horizontale de la propriété sur le territoire de le Commune de Molenbeek-Saint-Jean, à front du boulevard Mettwie, 73 à 83 et dénommé « RESIDENCE IRIS ».

-----  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ .

Le sept juillet.

Devant Maître Robert VERBRUGGEN, notaire résidant à Anderlecht.

A COMPARU :

La Société Anonyme DELEC, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25, registre du commerce de Bruxelles, numéro 296.849, constituée suivant acte reçu par le Notaire VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du moniteur belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, le six avril mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifié suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, les six avril mil neuf cent soixante-trois et quinze mai mil neuf cent soixante-trois, publiés aux annexes du Moniteur Belge respectivement le vingt avril mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 8.563 et le premier juin mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 15.278.

Ici représentée par son administrateur-délégué :

Monsieur [REDACTED] industriel, demeurant à [REDACTED]  
[REDACTED]

SECTION I – EXPOSE PRELIMINAIRE

La société anonyme DELEC est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

1 - Un terrain à bâtir situé au boulevard Louis Mettwie; cadastré ou l'ayant été section [REDACTED] partie des numéros [REDACTED] et contenant en superficie environ vingt-sept ares, soixante-quatre centaires, vingt decimilliaires.

Tel que ce terrain figure en teinte verte à un plan qui est annexé à un acte de base reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, à la requête de la société comparante.

2 - Une parcelle de terrain sis entre la précédente et le boulevard Mettewie, cadastrée ou l'ayant été, section ■ numéros ■ contenant d'après titre trois ares vingt-trois centiares, telle qu'elle figure en rose à un plan annexé à l'acte administratif reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le bourgmestre de la Commune de Molenbeek.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Celle-ci est reproduite en une note qui restera ci-annexée pour être enregistrée avec les présentes.

### SECTION II – STATUT IMMOBILIER

La société anonyme DELEC se propose d'ériger sur ce terrain un immeuble à appartements multiples, régi par l'article cinq cent septante-sept bis de code civil et a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base ou statut immobilier de cet immeuble.

Sauf modifications ultérieures, cet immeuble à appartements multiples comprendra vingt-sept étages outre trois niveaux de sous-sol et un rez-de-chaussée.

L'ensemble de cet immeuble sera connu sous le nom de « RESIDENCE IRIS ». il fait partie d'un vaste complexe d'appartements dénommé « DOMAINE FLEURI ».

Du côté Est de cet immeuble, la société DELEC a entamé la construction d'un complexe de garage en sous-sol.

De plus, elle envisage de réaliser en sous-sol, sous les terrains sis à l'ouest, un autre complexe de garages.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un tableau des quotités avec numérotation des appartements
- b) le règlement de copropriété
- c) les plans de l'immeuble
- d) une note descriptive des plans
- e) le cahier des charges des constructions
- f) l'origine de propriété du terrain

### SECTION III – DIVISION DE L'IMMEUBLE

La RESIDENCE IRIS comprendra, outre les parties communes, des appartements et d'autres locaux privatifs qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire avec comme accessoire des quotités indivises des parties communes de l'immeuble et du terrain sur lequel cet immeuble sera érigé.

En conséquence, les amateurs achèteront outre un ou plusieurs éléments privatifs une quotité indivise des parties communes de l'immeuble, ainsi que du terrain prédécrit sur lequel sera érigé l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et réparties suivant le tableau de quotité ci-annexé.

Sauf modifications ultérieures, la Résidence comprendra

- a) aux sous-sols trois cent cinquante-six caves numérotées de 1 à 356
- b) au rez-de-chaussée, des bureaux ou autres locaux privatifs ou nombre de dix.
- c) à l'étage un, soixante-trois chambres privatives numéros 1 à 63.
- d) Aux étages deux à vingt-six, treize colonnes d'appartements désignées par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, O, P, et S répartis comme suit :
  - 1) une colonne de vingt-cinq appartements désignées A 2 à A 26 inclus
  - 2) une colonne de vingt-cinq appartements désignées B 2 à B 26
  - 3) une colonne de vingt-cinq appartements désignées C 2 à C 26
  - 4) une colonne de vingt-cinq appartements désignées D 2 à D 26

- 5) une colonne de vingt-cinq appartements désignées E 2 à E 26
- 6) une colonne de vingt-cinq appartements désignées G 2 à G 26
- 7) une colonne de vingt-cinq appartements désignées H 2 à H 26
- 8) une colonne de vingt-cinq appartements désignées K 2 à K 26
- 9) une colonne de vingt-cinq appartements désignées L 2 à L 26
- 10) une colonne de vingt-cinq appartements désignées M 2 à M 26
- 11) une colonne de vingt-cinq appartements désignées O 2 à O 26
- 12) une colonne de vingt-cinq appartements désignées P 2 à P 26
- 13) une colonne de vingt-cinq appartements désignées S 2 à S 26

e) au vingt-septième étage, cinquante-six chambres privatives, numérotées de un à cinquante-six.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces appartements ou locaux privatifs constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes.

La volonté de la société comparante est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils peuvent grever de droits réels.

Les amateurs achèteront donc de la société DELEC outre un ou plusieurs éléments privatifs, une quotité indivise dans les parties communes de l'immeuble ; cette quotité sera exprimé en dix-millièmes, le nombre de dix-millièmes étant pour chaque élément privatif établi par le tableau des quotités ci-annexé.

En outre, chaque acquéreur d'un ou plusieurs éléments privatifs achètera à la Société DELEC une quotité indivise du terrain. Cette quotité sera égale à celles afférentes à leurs locaux privatifs dans le gros œuvre de la construction.

Les parties communes se divisent en diverses catégories comme suit :

- 1) les parties communes A générales à tout l'ensemble de l'immeuble.
- 2) les parties communes B spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartement A et B.
- 3) les parties communes C spéciales à l'ensemble contenant les colonnes des appartements C et D.
- 4) les parties communes D spéciales à l'ensemble contenant des colonnes des appartements E et G ;
- 5) les parties communes E spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartements H et K
- 6) les parties communes F spéciales à l'ensemble des appartements L et M.
- 7) les parties communes G spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartement O, P et S.
- 8) les parties communes H spéciales ) chacun des colonnes d'appartements formées par les appartements A, les appartements B, les appartements C, les appartements D, les appartements E, les appartements G, les appartements H, les appartements K, les appartements L, les appartements M, les appartements O, les appartements P et les appartements S.
- 9) les locaux des groupes hydrophones et moto-pompes avec leurs installations sont au nombre de trois.

Le premier groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements A, B, C et D

Le deuxième groupe est partie commune spéciale aux colonnes E, G, H et K

Le troisième groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements L, M, O, P et S

Les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix mille/dix-millièmes et attribuées aux propriétaires des locaux privatifs dans les proportions qui seront renseignées au tableau des quotités ci-annexé.

La répartition des parties communes spéciales se fera entre les divers locaux privatifs que ces parties concernent et desservent au prorata de leurs quotités dans les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble.

Exemple : une cage d'escaliers est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondices sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

Toutes ces quotités sont indiqués principalement en vue de la répartition des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparations.

#### REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accessoire des parties privatives donc elle dépendent. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou du magasin de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement ou autre local privatif dans la Résidence.

Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou autres locaux privatifs du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte, ces aliénations n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations. Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un même appartement dépendent plusieurs caves.

De même les aliénations de chambres au premier et au vingt-septième étage ne sont permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privatifs du rez-de-chaussée.

#### SECTION IV – PLANS

En vue de cette construction, la société DELEC a fait établir par les soins de l'architecte [REDACTED] à [REDACTED] :

- 1) des plans de construction à ériger, lesquels plans ont été approuvés par les services administratifs compétents.
- 2) un cahier des charges descriptif des travaux à effectuer.

Des plans indiqués à ceux déposés aux services compétents ont été annexés au présent acte après avoir été signés par les comparants et nous notaire. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires ; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement, la société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tel que les halls, ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs à l'entresol ou partout ailleurs, ces modifications ne sont citées que comme exemple.

La Société DELEC se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire ou déjà construits et de créer de ce fait les servitudes de passage qui naturellement doivent en résulter.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent. Si elle excède cinq pour cent, l'indemnité qui pourrait éventuellement être due serait proportionnelle à la différence de surface bâtie, outre les cinq pour cent tolérées et la surface réelle, en ayant pour base le prix de revient total.

L'analyse des plans a été faite dans une note qui restera ci-annexée après avoir été signé « ne varietur » par le représentant de la société comparante et nous, notaire et qui sera enregistrée en même temps que les présentes.

### OBSERVATIONS

En ce qui concerne les dix-milles, la société comparante adaptera éventuellement leur répartition à l'importance des parties privatives telle qu'elles existeront définitivement si elles n'étaient pas exécutées tel que prévu aux plans ci-annexés.

Toutefois, ils ne pourront jamais modifier le nombre des dix-millièmes attachés à la partie privative déjà vendue sans l'accord du propriétaire de cette partie privative, et en outre, le total des dix-millièmes attachés aux parties privatives d'un même niveau devra toujours correspondre au total prévu pour ce niveau dans le présent acte.

### SECTION V. – SERVITUDES

A) L'immeuble, objet du présent acte de base est appelé à faire partie d'un complexe plus vaste, dénommé le Domaine Fleuri, comprenant divers immeubles, de même importance, ainsi que des garages à réaliser en sous-sol ou déjà en cours de réalisation.

Font notamment partie de ce complexe : Les Résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie » actuellement en cours d'exécution.

Il est de l'intérêt de tous les copropriétaires des appartements d'aménager en un jardin unique tous les terrains dépendant de chacun de ces immeubles et d'en avoir une jouissance commune à charge d'en assumer ensemble des frais d'entretien.

Les plans d'aménagement de ces jardins sont à l'étude .

C'est dans cet ordre d'idée que dans les actes de base des trois premières résidences qui forment les premier bloc d'appartement, il a été prévu que les acquéreurs d'appartements dans chacune des résidences auraient droit de jouissance sur les jardins à aménager sur les terrains dépendant de chacune des deux autres résidences en cours de construction.

Dans chacun de ces trois actes de base précédents, Monsieur [REDACTED], entrepreneur, constructeur et vendeur de ces appartements, s'était réservé le droit de grever par la suite les terrains des résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie », au profit des copropriétaires des autres blocs éventuels, d'un droit de jouissance identique, mais à charge de réciprocité.

Faisant usage du droit qu'il s'était réservé dans ces actes de base, Monsieur Jean-[REDACTED], entrepreneur, demeurant à [REDACTED], ici intervenant, déclare par les présentes constituer sur les terrains formant l'assiette des Résidences « La Roseraie », L'Edelweiss » et « La Palmeraie », tels que ces terrains sont décrits dans les actes de base qui régissent ces trois Résidences, et ce au profit des copropriétaires de la Résidence, objet du présent acte de base, un droit de jouissance sur les terrains aménagés à usage de jardin. Ce droit de jouissance constitue une servitude perpétuelle et gratuite. Elle n'est toutefois constituée qu'à charge pour les bénéficiaires de cette servitude, d'intervenir dans les frais de gérance et d'entretien de ces jardins, tel qu'il sera dit ci-après.

Ces jardins sont gérés par le conseil de copropriété spécial, dit conseil de copropriété des jardins.

B) dans l'acte de base des garages, acte reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, on lit ce qui suit :

« Il est créé à titre de servitude perpétuelles et gratuites sur les terrains pré décrits :

« 1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites

« généralement quelconques, relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone,

« aux égouts, que le constructeur installera sur les terrains pour desservir le

« complexe des garages et les Résidences y attenantes.

« 2) Une servitude de passage pour permettre aux habitants des trois résidences déjà

« construites (Roseraie – Edelweiss – Palmeraie) d'accéder par les sous-sols au

« complexe des garages.

« 3) Une servitude de passage pour permettre aux habitants du deuxième bloc à

« construire d'accéder par les sous-sols au complexe des garages.

« 4) Une servitude de passage au profit des deux blocs d'appartements, pour l'

« évacuation des immondices par les voies d'accès du complexe des garages.

« 5) toute la surface de ces terrains est destinée ç usage de jardin. Elle est grevée d'une

« servitude de jouissance et de passage au profit des terrains sur lesquels sont

« construites des Résidences La Roseraie, L'Edelweiss et la Palmeraie, ainsi que du

« terrain teinté en vert sur lequel seront construites les résidences qui formeront le

« deuxième bloc. La société DELEC se réserve la faculté d'étendre cette servitudes

« de jouissance et de passage au profit de l'assiette du troisième bloc d'immeubles

« à appartements qui sera construit plus tard. »

Dans l'acte de base complémentaire des garages du Domaine Fleuri, reçu par le notaire soussigné, le vingt-huit juin dernier, on lit ce qui suit :

« 1°) la société anonyme DELEC déclare que la partie de terrain teintée en rouge sur

« les plans ci-annexés, terrain sont elle est propriétaire, sera grevée à titre de

« servitude perpétuelle et gratuite, au profit du complexe des garages A, pour lesquels

« accepte en se portant fort, Monsieur L [REDACTED] prénommé, d'un droit de passage

« aux fins de permettre aux copropriétaires du deuxième niveau des garages du

« complexe de garages A d'accéder à leurs garages.

« Les futurs copropriétaires de la Résidence IRIS devront subir l'existence de cette

« servitude.

« cette rampe sera la propriété commune des copropriétaires du complexe du « Terrain IBIS », renonçant au droit d'accession.

« 2°) Les garages trois cent soixante et un et quatre cent vingt-sept situées au niveau

« du premier sous-sol au-dessus de la rampe circulaire menant aux sous-sol inférieurs

« sont également réalisés sous le terrain de la Résidence IRIS.

« Leur existence à cet endroit constitue une deuxième servitude, servitude de

« jouissance perpétuelle et gratuite, à charge de la Résidence IRIS, au profit de la

« société anonyme DELEC ou de ses ayants-droit. »

Les propriétaires de la Résidence IRIS, seront subrogés dans les droits et obligations résultant de ces stipulations.

C) Il est créé à titre perpétuel et gratuit sur les terrains, objets du présent acte, et au profit des autres terrains qui font partie du domaine Fleuri :

1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, eaux, gaz, électricité et autres, que le constructeur installera sur ces terrains pour desservir des différents immeubles du Domaine Fleur, garages y compris.

2) une servitude de passage à travers les corridors des sous-sols, aux fins de permettre l'accès vers les garages dont la construction est envisagée ou entamée sous les terrains adjacents de part et l'autre de l'immeuble.

## SECTION VI

Conseil de copropriété des jardins et syndic des jardins.

Monsieur [REDACTED] précité, usant des pouvoirs lui conférés aux termes des trois actes de bases précédents, des Résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie » et le représentant de la société anonyme « DELEC » comparant aux présentes, déclarent par les présentes instituer un conseil de copropriété des jardins qui aura pour mission d'assumer la gérance des jardins compris dans tous les territoires qui composent le Domaine Fleuri.

Ce conseil de copropriété comprendra provisoirement six membres, qui seront :

- le président du conseil de copropriété de la Résidence « La Roseraie »
- celui de la Résidence « L'Edelweiss »
- celui de la Résidence « La Palmeraie »
- le président du conseil de copropriété et deux membres du conseil de copropriété de la Résidence IRIS, soit au total six membres, dont trois représentant les intérêts du premier bloc d'appartements, et trois représentant les intérêts du deuxième bloc d'appartements.

Si, ultérieurement, d'autres blocs d'appartements devaient être construits, soit par Monsieur [REDACTED] soit la société anonyme DELEC, pour agrandir la Domaine Fleuri, les copropriétaires des appartements de ces nouveaux blocs auraient le droit d'être représentés au sein du conseil de copropriété des jardins, suivant des modalités que la société anonyme DELEC se réserve expressément d'établir dans les actes de base de ces nouveaux blocs d'appartements.

Ces nouveaux actes de base contiendront constitution de servitudes actives et passives, permettant aux propriétaires de ces nouvelles résidence de jouir des jardins du Domaine Fleuri et permettant également aux copropriétaires des Résidences actuellement en construction et de la Résidence IRIS de jouir des jardins des blocs suivants. Le tout à charge pour tous d'intervenir dans les frais d'entretien de ces jardins.

Dans l'état actuel des choses, les propriétaires du bloc I et les propriétaires du bloc II interviendront chacun pour moitié dans les frais d'entretien de ces jardins.

Si, ultérieurement un troisième bloc est construit, les copropriétaires de ce dernier interviendront également dans ces frais au prorata du cubage de leur bloc par rapport à celui des deux blocs précédents.

Chaque vente du parties privative de la Résidence IRIS entraînera comme conditions De cette vente, mandat irrévocable par l'acheteur à la Société DELEC, ou à ses ayants-droit, pour grever ses quotités de terrain du droit de jouissance précité et pour fixer la date d'entrée en jouissance, ainsi que les conditions et les modalités de cette jouissance.

Le conseil de copropriété des jardins désignera le syndic des jardins, ses attributions, ses émoluments.

Il établira son statut, lequel sera en principe le même que celui ou ceux des Résidences du Domaine Fleuri.

Il fixera le fonds de roulement à confier au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses provoquées par l'entretien des jardins. Chaque bloc devra intervenir dans ces frais au prorata de son cubage.

Est nommé statutaire des jardins pour une durée de trois ans à dater de ce jour. La Société Anonyme DELEC, comparante aux présentes.

Elle aura le droit de confier cette gérance sous sa responsabilité à une personne de son choix. Ses honoraires sont forfaitairement fixés à cinq mille francs par mois et payables dès que les pelouses des jardins seront ensemencées sur la moitié de leur surface.

Le conseil de copropriété des jardins se réunira statutairement le premier lundi de décembre de chaque année.



Il se choisira ce jour un président et un vice-président qui entreront en service le premier janvier suivant.

Le président et le vice-président ne pourront être choisis dans le même bloc d'appartements.

Le conseil se réunira aussi souvent que la gestion des jardins l'exige, sur convocation soit de son président, soit de deux de ses membres, soit du syndic des jardins.

En ce qui concerne la gestion des jardins, le conseil de copropriété aura les pouvoirs des assemblées générales de copropriétaires dont il sera l'émanation et le mandataire.

## SECTION VII – CAHIER DES CHARGES

Comme il est dit ci-avant, les comparants ont fait établir un cahier des charges concernant description des divers éléments entrant dans la composition des constructions.

Une exemplaire du cahier des charges signé par le représentant de la Société DELEC et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base.

## SECTION VIII - REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communs seront gérées et administrées, de fixer la partie constructive de chacun des copropriétaires, dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque, d'une part de la Résidence.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de la Résidence.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé « ne varier » par les comparants et nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de la Résidence, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il devra s'y soumettre ainsi qu'à toutes les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

En cas de contradiction éventuelle entre le présent acte et son annexe, es termes du présent acte l'emportent.

## SECTION IX - PROGRAMME D'EXECUTION ET CONDITIONS DE VENTE

1) Lorsque les amateurs se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, ils pourront soit acquérir clef sur portes, soit subdiviser l'opération en une vente suivie d'un contrat irrévocable d'entreprise.

Dans ce dernier cas, ils acquerront les appartements ou locaux privés, tel qu'ils sont décrits au présent acte de base, mais cette acquisition ne portera que sur les appartements ou

locaux privatifs juridiquement existants et ne devant comporter aucune matière autre que le gros œuvre des biens acquis et les quote-part y afférentes dans le terrain et dans les parties communes entièrement parachevées.

La contenance du terrain tel qu'il est décrit plus haut n'est pas garantie, toute différence de contenance réelle et celle ci-dessus reprise, fût-elle de plus d'un vingtième sera au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Ils concluront en outre avec la société comparante aux présentes, un contrat d'entreprise pour le parachèvement des parties privatives donc ils sont devenus propriétaires exclusifs; ce contrat sera conclu à des prix à fixer librement entre parties. Il sera irrévocable parce qu'il constitue une opération connexe et complémentaire qui forme un tout avec la vente. Il aura pour objet les appartements et locaux privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul ou à la division de certains appartements.

Le prix de l'entreprises sera forfaitaire. Toutefois, toute augmentation ou diminution officielle des salaires, de la main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment ainsi que toutes charges sociales nouvelles, décrétées par le gouvernement entraîneront une hausse ou une baisse proportionnelle du prix du contrat d'entreprise.

Les prix ayant servi de base à l'établissement du prix du contrat de parachèvement, sont ceux actuellement en cours.

La main-d'œuvre utilisée dans la parachèvement privatif des biens vendus représente conventionnellement et forfaitairement quarante pour cent du prix du contrat d'entreprise.

II) La construction de l'immeuble se fera suivant les plans et au moyen des matériaux à mettre en œuvre, suivant documents ci-annexés, ainsi que suivant les plans qui seront éventuellement annexés aux actes de vente.

III) Etant donné le caractère indivisible de l'immeuble à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire d'appartements ou locaux privatifs ne pourra de sa seule volonté résilier le contrat conclu par lui avec les comparants

VI) Le prix de la vente et celui de l'entreprise seront réglés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

- dix pour cent : premier acompte lors de la signature de l'acte de vente ;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant le rez-de-chaussée ;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant l'appartement qui fera l'objets de la convention ;
- vingt pour cent : à la mise sous toit de l'immeuble ;
- dix pour cent : après les travaux de cloisonnement et tuyauteries d'électricité et de gaz dans l'appartement ;
- dix pour cent : après pose des châssis de l'appartement ;
- dix pour cent : après exécution des plafonnages dans l'appartement ;
- dix pour cent : après les travaux de vitrerie, de carrelage et plomberie ;
- dix pour cent : après l'équipement de la cuisine, pose des appareils sanitaires et peinture ;

Ces sommes sont dues et exigibles par le seul fait de d'exécution des travaux. Elles devront être payées en tout cas, au plus tard endéans les huit jours de l'envoi de la facture.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse paraître retarder un paiement à faire, le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faite le paiement sous réserve de ses droits. Tout retard de paiement entraîne automatiquement un décalage correspondant de la date promise pour le parachèvement des locaux privatifs.

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur oblige ses héritiers et successeurs à tous titres solidairement et indivisible ment à payer le prix de son acquisition et du contrat d'entreprise suivant les modalités ci-dessus.

En tout état de cause, les prix de vente et du contrat d'entreprise devront être payés avant toute prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulés, toute somme devenue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt aux taux de huit francs pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement sans préjudice à tous dommages et intérêts éventuels.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jour, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif, à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit francs pour cent l'an.

La Société DELEC aura le droit, dans ce cas, soit d'exercer la faculté de rémère, dont elle se réserve expressément le droit, soit de poursuivre l'exécution de la vente et du contrat d'entreprise par toutes voies de droit y compris la vente sur voie parée des biens vendus dans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyen de poursuites et d'exécution.

Par dérogation à l'article 1673 alinéa deux du Code Civil, si le bien vient à entrer dans la patrimoine du vendeur par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec tous les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, avec l'accord du vendeur, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires viendra en déduction des sommes due par le vendeur en vertu de l'article 1673 – alinéa 1 du Code Civil ; et si ce montant excède celui des sommes dues par de vendeur, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent vis-à-vis du vendeur.

V) Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

Pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, de trois ans d'intérêts au taux de huit francs pour cent l'an et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre à vingt mille francs par appartement ou entité privative, l'acquéreur et maître de l'ouvrage donnera obligatoirement mandat dans l'acte de vente, à la société venderesse ou ses mandataires à l'effet de faire affecter en hypothèque conventionnelle avec clause de voie parée aux frais de l'acquéreur et au profit de la société venderesse l'élément privatif ou les éléments privatifs qu'il aura acquis.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, mais non l'inscription conventionnelle pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, il sera de règle que la société DELEC ne devra donner mainlevée de l'inscription d'office qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues tant du chef de prix de vente que de chef du prix de l'entreprise en ce compris le coût des travaux supplémentaires éventuels commandés par l'acquéreur au constructeur.

Il sera interdit à l'acquéreur et maître de l'ouvrage d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et du contrat d'entreprise. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société DELEC, laquelle ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable à ladite société de toucher les sommes empruntées, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, et des échéances ci-dessus stipulées.

VI) L'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition de la société venderesse, afin de leur permettre de construire ou de faire construire et d'exécuter le contrat de parachèvement.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière.

En cas de retard non justifié par cas fortuit ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité.

Cette indemnité sera représentée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt à six francs pour cent l'an sur les sommes déjà payées aux comparants.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuit ou cas de force majeure : la guerre, la grève, le lock out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main d'œuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés, les épidémies ou tous autres événement indépendant de la volonté des comparants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard prendra cours après une mise en demeure faite par exploit d'huissier.

## SECTION X - PAIEMENTS

Tous paiements du prix de vente et du prix du contrat d'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre au crédit d'un compte au nom de la société DELEC, dans un établissement financier au choix de cette dernière.

## SECTION XI - PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUE

L'acquéreur et maître de l'ouvrage devra payer et supporter les charges communes dès que ses locaux privatifs seront en état d'être utilisés conformément à leur désignation, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé et notamment d'aménagement des jardins pour lesquels aucun délai n'est garanti, il en paiera et supportera les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurances en cours.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Ces frais seront calculés conformément au barème de la Chambre des Notaires de Bruxelles, en vigueur à ce jour.

Une expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais ci-dessus, sera remise au syndic de la Résidence pour faire partie des archives de l'immeuble.

Les taxes communales de bâtisse, constituent la deuxième charge commune.

Ces taxes seront supportées par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de dixièmes attachés à l'élément privatif dont il fait l'acquisition.

## CHAUFFAGE AVANT RECEPTION

Les frais d'exploitation du chauffage central des parties communes avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires.

Les acquéreurs doivent y contribuer dès la date de signature de leur acte de vente.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitation plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

## SECTION XII - BAIL EMPHYTEOTIQUE

La société DELEC se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous-sol, pour une durée de nonante-neuf ans moyennant une redevance annuelle de un franc, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société DELEC et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans la Résidence devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce par le fait même de leur acquisition.

#### SECTION XIII - RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIVES

L'occupation des biens vendus devra se faire après réception des parties privatives sauf à l'acquéreur à dégager la société venderesse de toutes responsabilités pour troubles de jouissance et autres.

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des parties privatives.

Le fait que des essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable, ne peut être considéré comme entravant la réception.

#### SECTION XIV - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base, et du règlement de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic seront exclusivement soumises au Juge de Paix .

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht

Et après lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 203. Fol. 9 Case 16. Dix rôles, treize renvois. Reçu : cent francs (100) Le receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE "IRIS"

à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie 73 à 83.

-----

### TABLEAU DES QUOTITES

#### Rez-de-chaussée

Local numéro R 1 :	8/10.000es	
Local numéro R 2 :	9/10.000es	
Local numéro R 3 :	8/10.000es	
Local numéro R 4 :	12/10.000es	
Local numéro R 5 :	8/10.000es	
Local numéro R 6 :	8/10.000es	
Local numéro R 7 :	13/10.000es	
Local numéro R 8 :	13/10.000es	
Local numéro R 9 :	8/10.000es	
Local numéro T10 :	<u>8/10.000es</u>	
Total du rez-de-chaussée	95/10.000es	95/10.000es

#### Au premier étage

Les chambres (n°s 4, 8, 10, 12,  
14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34,  
36, 39, 41, 43, 45, 48 49     2/10.000es x 19 = 38/10.000es

Les chambres ( n°s 3, 6, 9, 11,  
16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33  
35, 37, 40, 42, 47, 58, 61  
et 63)                             3/10.000es x 20 = 60/10.000es

Les chambres (n°s 1,2, 5, 7,  
13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44,  
46, 50, 51, 52, 53, 54,55, 56  
et 57,                             4/10.000es x 21 = 84/10.000es

Les chambres (n)s 59, 60 et  
62)                             1/10.000es x 3 = 3/10.000es  
au premier étage                             185/10.000es                             185/10.000es

#### Au deuxième étage :

Appartements type A	38/10.000es	154m <sup>2</sup>
Appartements type B	28/10.000es	115m <sup>2</sup>
Appartements type C	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type D	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type E	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type G	33/10.000es	135m <sup>2</sup>
Appartements type H	34/10.000es	139m <sup>2</sup>
Appartements type K	28/10.000es	117m <sup>2</sup>

Appartements type L	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type M	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type O	28/10.000es	114m <sup>2</sup>	
Appartements type P	16/10.000es	72m <sup>2</sup>	
Appartements type S	<u>18/10.000es</u>	69m <sup>2</sup>	
Par étage	373/10.000es x 25=		9.325/10.000es

### 27ème étage

25 petites chambres

(n°s 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17,  
19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34,

36, 38, 41, 43, 45, 47) 2/10.000es x 25 = 50/10.000es

15 chambres moyennes

(n°s 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37,  
40, 46, 48, 50, 51, 54, 56)

3/10.000es x 15 = 45/10.000es

16 grandes chambres

(n°s 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33,  
35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55)

4/10.000es x 16 = 64/10.000es

total du 27ème étage

159/10.000es

159/10.000es

### Garages en sous-sol

Troisième sous-sol : 16 garages à une

N°s 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665

666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

garages à 2 voitures, (n°s 650

651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663

664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681

682, 683

4/10.000es x 21=

84/10.000es

Deuxième sous-sol : 16 garages à une

voiture (n°s 688, 689, 694, 695, 696, 697

705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724

725)

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

2 garages à deux voitures, (n°s 690

691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703

704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720,

721, 722, 723)

4/10.000es x 22 =

88/10.000es

Total de quotités

10.000/10.000es

1ère ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965, Vol. 33.14. Case 15. Deux rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100). Le Receveur (signé) W. LIBOTON

## II. REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE « IRIS », Boulevard Mettewie,73 à 83 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

### CHAPITRE I : Exposé Général

#### ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2, §1 du Code Civil (loi du 8 juillet 1924, modifiés par les lois du 30 juin 1994 ; du 2 juin 2010 et du 15 mai 2012) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, ainsi que la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires ; lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

#### ARTICLE 2.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

#### ARTICLE 3.

Le règlement de copropriété forme avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

### CHAPITRE II. – Statut de l'immeuble.

#### SECTION I. – Copropriété indivise et propriété privative.

#### ARTICLE 4

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun au prorata de ses quotités tel que prévu à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, bureaux, magasins, garages et caves.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives uniquement dénommées éléments privatifs.

#### ARTICLE 5.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

#### ARTICLE 6.



Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes est reproduit dans une note annexée à l'acte de base.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est reproduite au dit tableau ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents de nouveaux différents pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau, raccordés à une même cage d'escalier, qu'il n'est actuellement prévu, sauf si la constructeur en décidait autrement avant la vente, en vertu des pouvoirs que lui confère à ce sujet l'acte de base.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisin du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotités dans les parties communes afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie initiale est diminuée.

#### ARTICLE 7.

Les parties communes A générales à tout l'ensemble de l'immeuble comportant (la présente énonciation étant énonciative et non limitative) :

La totalité du terrain, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refend (sauf la réserve de mitoyenneté faite à l'acte de base), la toiture, la cour, les ornements extérieurs de façade, les balustrades, les appuis de fenêtres, le logement du concierge, une salle de réunions avec accès vers la conciergerie, deux lavabos, dégagements, deux chambres, sas, vestiaire et débarras (cette salle avec les dites dépendances se trouvent au rez-de-chaussée du bloc comprenant les appartements O, P et S, et en général tout ce qui s'y attache comme parties intégrantes et accessoires.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires ou d'une partie de ceux-ci seront parties communes générales ou spéciales.

Seront parties communes B spéciales à l'immeuble des colonnes comprenant les appartements A et B, une cage d'escaliers, une cage d'ascenseur, un vide poubelles avec cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes C spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements C et D : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles avec cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes D spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements E et G : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes E spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements H et K : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes F spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements L et M: une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes G spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements O, P et S : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes H, c'est à dire spéciales à chacune des colonnes d'appartements comprenant respectivement les appartements A, les appartements B, les appartements C, les appartements E, les appartements G, les appartements h, les appartements K, les appartements L, les appartements M, les appartements O, les appartements P et les appartements S, les canalisations qui les desserviraient respectivement.

Seront parties communes I, les locaux des groupes hydrophones, et moto-pompes avec leurs installations lesquels sont au nombre de trois.

Le premier groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements A, B, C et D.

Le deuxième groupe est partie commune spéciale aux colonnes E, G, H et K.

Le troisième groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements L, M, O, P et S.

En cas de contestations sur le point de savoir à quelle catégorie de parties communes appartient une partie de l'immeuble qui n'est pas privative, le différend sera soumis au tribunal compétant.

#### ARTICLE 8

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### ARTICLE 9

Chaque propriété privée comportera des parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communs et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés ; les cloisons séparant entre eux , les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations sanitaires des éléments privatives, les installations sanitaires, les parties vitrées des portes, le plafonnage des plafonds avec la décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatif mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

#### ARTICLE 10

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres

accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

#### ARTICLE 11

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quatre des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### ARTICLE 12

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée des copropriétaires

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers et autres locaux particuliers, de fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

#### ARTICLE 13.

Avec l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection ; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée des copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fil ou de T S F ou télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité absolue des voix un règlement d'ordre intérieur. S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T S F ou la Télévision, ou des tubes spéciaux pour des téléphones ou des radio-distributions, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé.

Le tout, moyennant participation dans les frais de raccordement d'installation et d'exploitation.

#### ARTICLE 13 BIS

Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le conseil de copropriété par délégation de l'assemblée des copropriétaires aura pouvoir :

1) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité récupérables à charge des copropriétaires, au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir ;

2) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

#### ARTICLE 14

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

## SECTION II. - L'Association des copropriétaires.

### ARTICLE 15 : Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée "l'Association des copropriétaires de la Résidence Iris". Elle a son siège dans l'immeuble, sis à 1080 Bruxelles, Boulevard Mettewie, 73 à 83.

### ARTICLE 16 : Personnalité juridique – Composition

L'association générale des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

L'association porte le numéro d'entreprise 0850.147.392.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### ARTICLE 17 : Dissolution – liquidation de l'association

#### a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 18: Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE 19: Objet social.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 20: Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 21: Actions en justice – Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

SECTION III. L'administration du bâtiment

ARTICLE 22 : L'Assemblée Générale des copropriétaires

**§1.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

**§2.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **§3.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

### **§4. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée générale annuelle se tient la **première/dernière quinzaine du mois de** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Outre cette assemblée générale ordinaire, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée, chaque fois qu'il est nécessaire, par le syndic, ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes

### **§5.- Convocations**

#### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

**Un ou plusieurs copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Tous les frais et débours afférents à la convocation de l'assemblée(s) sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication (fax et/ou email).

#### c) Adresse de convocation :

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

#### e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

### **§6.- Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

### **§7.- Constitution de l'assemblée**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

### **§8.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le bureau, composé du président, du vice-Président et de deux

assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dix-millièmes.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu d'établir une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **§9.- Délibérations**

### **a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;



b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

#### e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter, éventuellement par un site internet, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

### **§10.- Actions en justice**

#### a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

#### b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui

lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

d) Adresses de correspondance recommandée

Toute correspondance recommandée est à peine de nullité adressée au domicile, ou à défaut à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

### **§11.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## ARTICLE 23 : Le Syndic.

### **§1.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

### **§2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

### **§3.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

### **§4.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **§5.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, éventuellement par un site Internet.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première

demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **§6.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **§7.- Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront

jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### ARTICLE 24 : Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires devra à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

#### ARTICLE 25 : Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont dès à présent reprises dans ce règlement de copropriété :

« La vérification annuelle de l'entière comptabilité. Elle sera limitée uniquement sur le plan des dépenses et entrées communes, hors toute transaction effectuée par les copropriétaires individuellement. L'état des dépenses ainsi que les entrées seront vérifiés, ainsi que toutes les transactions, liées à celles-ci et à l'aide des extraits de compte bancaire. Ceux-ci, ainsi que les factures originales et un bilan, établi à la date de la clôture de l'exercice, seront mis par le syndic à la disposition du commissaire aux comptes. Celui-ci devra soumettre annuellement à l'assemblée générale un rapport de cette vérification ainsi que les constatations faites »

### SECTION IV - Travaux – répartition des charges et recettes communes.

#### a) Entretien et réparations :

#### ARTICLE 26

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et l'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article 27.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour effet d'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

#### ARTICLE 27

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance des ascenseurs et de leur machinerie seront répartis entre les copropriétaires des appartements et autres locaux privatifs desservis par ces ascenseurs, et ce au prorata de leur quotités.

#### ARTICLE 28

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories : réparations urgentes et réparations non urgentes.

#### ARTICLE 29

##### Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eaux crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.)

#### ARTICLE 30

##### Réparations non urgentes

Ces décisions sont prises par une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

#### ARTICLE 31

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgents, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui sont décidés d'après les règles qui précèdent.

#### b) Impôts – Responsabilité civile – Charges

#### ARTICLE 32

A moins que les impôts relatifs à la Résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis dans le tableau des quotités dont question à l'article 6.

#### ARTICLE 33

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

#### ARTICLE 34

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.



### c) Recettes

#### ARTICLE 35

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

### d) Cession d'un lot

#### ARTICLE 36 :

§1 Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

## SECTION V - Assurances et reconstruction

Les premiers assurances seront contractées par le constructeur.

### A. – IMMEUBLE

#### ARTICLE 37

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite, pour les copropriétaires par les soins du syndic, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions causées par le gaz, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus ; si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requise ; faute par eux de ce faire, le syndic pourra de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

#### ARTICLE 38

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

#### ARTICLE 39

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

#### ARTICLE 40

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### ARTICLE 41

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### A) si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés pour autant que l'assemblée l'a décidé moyennant une majorité de quatre/cinquièmes des voix

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

##### B) si le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction pour autant que l'assemblée l'a décidé à l'unanimité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans des trois mois d l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mis en demeure à défaut de règlement dans le délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, d'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagés ou licitées.

L'Indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

#### ARTICLE 42

A. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur

compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

## B. ACCIDENTS

### ARTICLE 43

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisations des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même une assurance sera contractées et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communs.

## SECTION VI – Destination des locaux

### ARTICLE 44

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée sont destinés uniquement à l'exercice de professions libérales.

Toutefois, la société DELEC pourra changer cette destination et notamment y prévoir des magasins. Cette faculté ne pourra s'exercer que lors de la première vente au plus tard de chacun de ces locaux.

Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocat, architectes, ingénieurs, médecins (à exclusion toutefois des spécialiste de maladies vénériennes ou contagieuses), agents d'assurances, agents de change et autres bureaux privés de ce genre.

Toutefois, la société DELEC pourra dans les actes de première vente accorder à certains acquéreurs le droit d'exercer une activité commerciale déterminée dans leurs locaux privatifs.

Pour le cas où un occupant exercerait une profession libérale ou autre ou exploiterait un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur porte particulière une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du syndic de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente, cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans d'immeuble, notamment :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins.

3) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

4) aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode

les stipulations du présent article constituant des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

### III – Règlement d'Ordre Intérieur

#### ARTICLE 45

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé « LIVRE DE GERANCE » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la parties qui aliène devra attirer d'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gerance et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce livre de gerance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce livre de gerance et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi qu'il se ayants-droit

#### SECTION I – Entretien

#### ARTICLE 46

Les travaux d'entretien aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

#### ARTICLE 47

Les copropriétaires doivent faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toute fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au syndic.

#### SECTION II – Ordre Intérieur

#### ARTICLE 48

Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans la Résidence. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

#### ARTICLE 49

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans la Résidence, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

#### ARTICLE 50

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures, etcetera.

#### ARTICLE 51

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

#### ARTICLE 52

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur, ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la majorité absolue des voix, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

### SECTION III – Chauffage Central

#### ARTICLE 53

Le chauffage pour les parties communes fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix.

La participation aux frais de ces services sera obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

### SECTION IV – Ascenseurs

#### ARTICLE 54

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant, tous les frais relatifs au ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires, tels que prévus à l'article 27.

#### ARTICLE 55

En cas de déménagement, il y aura lieu de son soumettre à l'article 74 ci-après.

### SECTION V – Gérance

#### ARTICLE 56

Le conseil de copropriété est composé du Président, un vice-président, de deux assesseurs (et d'un membre ou plus si l'assemblée le décide) propriétaire ou conjoints du propriétaire dans l'immeuble.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine les comptes, et fait rapport à l'assemblée. Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue des voix, en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

#### ARTICLE 57

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article 23.

Si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

#### ARTICLE 58

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, ou bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

#### ARTICLE 59

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

#### ARTICLE 60

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale et éventuellement par délégation au conseil de copropriété, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne d'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

#### ARTICLE 61

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision de base est fixé à trente francs par dix-millièmes. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit en sans mise en demeure, intérêts au taux de six pourcent l'an nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des service communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

## SECTION VI – Charges Communes

### ARTICLE 62

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins commun sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du syndic, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations, etcetera.

### ARTICLE 63

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau, de l'électricité et de tous frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

### ARTICLE 64

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires moyennant quatre/cinquièmes des voix.

## SECTION VII – Moralité – Tranquillité

### ARTICLE 65

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personne à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi de 'instruments de musique, postes de T SF et de télévision et pickup est autorisé, toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble. Les tubes nécessaires pour l 'emplacement d'une seule antenne de télévision sur le toit sont prévus. Les propriétaires sont obligés de



raccorder leurs appareils de télévision à cette installation et de payer leur quote-part dans les frais d'installation, de raccordement et d'abonnement d'entretien d'antenne collective.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électrique produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubles les réceptions.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les époux L [REDACTED] dans les actes de vente.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille, avec interdiction de sous-louer ou de céder le bail.

L'occupation des appartements à quelque titre que ce soit, est formellement interdite aux personnes de mœurs légères.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privé, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

#### ARTICLE 66

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires c'est à dire du syndic.

#### ARTICLE 67

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privé ; elles ne pourront être occupées que par leurs occupants.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Il en sera de même pour les locaux du premier étage et ceux du vingt-septième étage.

*Cet article est complété conformément le procès-verbal de l'assemblée générale de la séance du 16 février 1987) comme suit :*

*« Les chambre au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS , ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »*

#### ARTICLE 68

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

### SECTION VIII – Aspect

#### ARTICLE 69

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux terrasses, balcons ou fenêtres, ni garde à manger, ni linges.

*Il est rappelé en assemblée générale du 19 février 1990 que l'ARTICLE 69 du règlement défend d'une part, le dépôt d'un garde-manger sur la terrasse ou le balcon ce qui implique, a fortiori, l'interdiction d'installer un barbecue, réchaud ou appareil similaire, ainsi que la présence de tout conduit que déprécie d'aspect de la façade.*

Il devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

#### ARTICLE 70

Aucun battage ou secouage d'effets, d'habillements, objet de literies, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

#### SECTION IX – mesures de sécurité et d'intérêt général

#### ARTICLE 71

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles des bouteilles, journaux, branches, fleurs à longue tige, planches, briques et en général tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Dans les sous-sol et à proximité de l'ascenseur, un endroit est réservé où ces objets pourront être déposés et d'où ils seront évacués.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans le vide-poubelle doivent être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement ; elles doivent au préalable être empaquetées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement très rapide des conduites.

#### ARTICLE 72

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

- 1) éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes en général.
- 2) éviter la tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, cuisines, etcetera.
- 3) éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

#### ARTICLE 73

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes.

#### ARTICLE 74

Les déménagements et aménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur. Il est fait interdiction formelle de l'emploi des ascenseurs pour le transport des objets.

Un dispositif d'accrochage d'un treuil est prévu à cet effet sur la plate-forme.

#### ARTICLE 75

L'accès des plateformes n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

#### SECTION X – Destination des locaux

#### ARTICLE 76

Toute publicité aux étages est interdite, qu'elle soit intérieure ou extérieure.

Pour les locaux privatifs du rez-de-chaussée, une publicité discrète en rapport avec le standing qu'exige l'exercice de la profession exercée sera autorisée après l'approbation des plans de cette publicité par l'assemblée générale statuant à la majorité requise par la loi..

#### ARTICLE 77

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers, halls, et passages, sauf pour la première vente des appartements.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant de sa profession.

A chaque porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée et l'architecte désigné par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession et l'étage qu'il occupe.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres, sur cette boîte pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée et l'architecte.

#### ARTICLE 78

Il ne pourra être établis dans l'immeuble aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres ou incommodes, aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

#### SECTION XI – Concierge

##### ARTICLE 79

Le concierge sera choisi par le conseil de copropriété et à défaut de délégation par l'assemblée.

Il sera engagé et payé au moins, par les soins dudit conseil qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par ledit conseil.

Le premier concierge sera engagé par le constructeur.

##### ARTICLE 80

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état les lieux communs de la Résidence et le trottoir.
- 2) évacuer les ordures ménagères.
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure.
- 5) faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données.
- 6) surveiller les entrées et venues dans la Résidence.
- 7) en général, faire tout ce que le conseil de copropriété par délégation et à défaut par l'assemblée lui ordonnera pour le bonne tenue des parties communes.

##### ARTICLE 81

Le salaire du concierge sera fixé par le Conseil de copropriété par délégation/ et à défaut par l'assemblée et constituera une charge commune, le concierge n'a d'ordres à recevoir que du conseil de copropriété ou de son délégué.

##### ARTICLE 82

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun de la Résidence.

## SECTION XII – Dispositions générales

### ARTICLE 83

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le syndic, les difficultés relatives au statut de la Résidence ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises exclusivement au Juge de Paix compétent.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Les statuts de l'immeuble ( à savoir l'acte de base et le règlement de copropriété) ainsi que le règlement d'ordre intérieur présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN à Anderlecht.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futur ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur la Résidence ou une partie quelconque de celle-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'il y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la Résidence.

Dans chaque convention, ou contrat relatif à une portion de la Résidence, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

2<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol 33, Fol 14, Case 15 Vingt-deux rôles, dix-huit renvoie. Reçu cent francs. Le Receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE IRIS - ORIGINE DE PROPRIETE

du terrain cadastré section C, parties des numéros 193 1, 181, 180b et 184

La société anonyme DELEC, qui fait ériger les constructions est propriétaire du terrain, partiellement pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme « Immobilière Fédérale de la Construction », à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire HUYLEBROUCK à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre août suivant, volume 2.890, numéro 20, et partiellement pour l'avoir acquis de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de ladite Commune, le vingt-et-un mil neuf cent soixante-quatre, suivi d'une déclaration de command reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant, volume 2.939, numéro 6 et partiellement pour l'avoir acquis de la même Commune, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de ladite Commune, le sept juillet mil neuf cent soixante-cinq, non encore transcrit.

L'immobilière Fédérale de la Construction était propriétaire par acquisition sous plus grande contenance, partiellement de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de la même commune, le onze avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 1.935, numéro 6 et partiellement par acquisition de Monsieur [REDACTED] à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, prénommé, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-huit, suivi d'un acte de déclaration de command reçu le même jour par le même notaire, transcrits au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente juillet suivant, volume 1.979, numéro 18.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, était propriétaire suivant jugement d'expropriation rendu par le Tribunal de première instance de Bruxelles, le dix-huit février mil neuf cent trente-cinq, à charge de [REDACTED] et son épouse, Dame [REDACTED] à Molenbeek-Saint-Jean, qui était propriétaire dès avant l'année mil neuf cent trente-quatre, suivant acte administratif du comité d'acquisition d'immeubles par l'Etat, en date du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit février suivant, volume 2.653, numéro 21.

Monsieur [REDACTED] prénommé, était propriétaire par acquisition de Monsieur [REDACTED] à Bruxelles ; [REDACTED] veuve de Monsieur le [REDACTED] à Woluwe-Saint-Pierre ; [REDACTED] [REDACTED] à Ixelles, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à Petit-Roelux, par [REDACTED] [REDACTED] épouse de Monsieur le [REDACTED] à La Hulpe ; [REDACTED] à Ixelles ; [REDACTED] épouse de [REDACTED] [REDACTED] à Ottignies et [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire GROENSTEEN, à Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent quarante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mai suivant, volume 452, numéro 1.

Les consorts [REDACTED] prénommé étaient propriétaires indivis en leur qualité d'héritiers respectivement de Monsieur [REDACTED] et son épouse, Dame [REDACTED] [REDACTED] Molenbeek-Saint-Jean et de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] Woluwe-Saint-Pierre, qui en étaient propriétaires dès avant l'année mil neuf cent trente-quatre.

3<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965 Vol 33, Fol. 14 Case 15.

Deux rôles, un renvoi. Reçu : cent francs (100). Le Receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE "IRIS"

Dans le DOMAINE FLEURI à Molenbeek-Saint-Jean

Boulevard Mettwie

-----

## ANALYSE DES PLANS

-----

### Plan numéro 1

Ce plan représente les garages au niveau -3

On y remarque :

- des parties communes :

des cages d'ascenseurs, des cages d'escaliers, des sas, des locaux dénommé « hydrophores » et « motopompes », un grand couloir de manœuvres, une rampe permettant le passage de voiture automobiles.

Il est à remarquer qu'une partie de cette rampe, hachurée en rouge, est construite sous une partie du terrain dépendant de la Résidence IRIS et qu'une autre partie de cette rampe est aménagée sur un terrain voisin et fait partie du complexe de garages A du Domaine Fleuri.

- des parties privatives étant :

trente-huit boxes de garages numérotées de 688 à 725 inclus

ces boxes de garages comprennent chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

le local même du garage et sa porte.

b) en copropriété in indivision forcée :

un certain nombre de quotités dans les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent respectivement.

Le tableau des quotités dans les parties communes générales A s'établit comme suit entre les différents garages de ce niveau :

- seize garages à une voiture, portant les numéros 688, 689, 694, 695, 696, 697, 705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724, 725, comportant chacun deux/dix-millièmes.

- vingt-deux garages à deux voitures, portant les numéros 690, 691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, comportant chacun quatre/dix-millièmes

### Plan numéro 2

Ce plan représente les nouveaux moins 1 et moins 2.

Au niveau moins 2 on remarque :

1° - une rampe d'accès dont une partie est construite sur le terrain du complexe A des garages du « Domaine Fleuri » et une autre partie hachurée en rouge sans le terrain dépendant de la Résidence « IRIS »

2° - les parties communes suivantes qui dépendent de la Résidence « IRIS »

les cages d'ascenseurs, les cages d'escaliers, des sas et halls, des passages, des locaux communs dont un réservé à la cabine électrique HT., une aire de manœuvre pour voitures, et une partie de la rampe. (hachurée en rouge).

On y remarque également des parties privatives, c'est-à-dire, des boxes de garages numérotés de 648 à 676, 678 à 683 inclus et en outre 686 et 687

Chacun de ces boxes de garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du garage et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

un certain nombre de quotités (suivant tableau ci-après) dans les parties communes A générales à l'immeuble et dans les parties communes spéciales correspondantes, au prorata, qui les desservent respectivement.

Le tableau des quotités A générales à l'ensemble de l'immeuble s'établit comme suit :

- seize garages à une voiture, portant les numéros : 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665, 666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687, comportant chacun deux/dix-millièmes

- vingt-et-un garages à deux voitures, portant les numéros 650, 651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681, 682, 683, comportant chacun quatre/dix-millièmes

au niveau moins 1 on remarque :

Un ensemble de boxes de garages, ainsi qu'une rampe d'accès, réalisé sur un terrain qui ne dépend pas de la Résidence « IRIS » et d'autre part, les sous-sols, comprenant les caves de cette Résidence : celles-ci seront reproduites sur les plan suivant et analysées avec celui-ci.

### Plan numéro 3

Ce plan représente les caves du premier sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

- des parties communes :

les cages d'escaliers et les cages ascenseurs, les halls, les dégagements, les locaux « ordures ménagères », les accès vers le complexe des garages, les gaines des différentes canalisations, une cabine de régulateur à gaz (à noter que cette cabine n'est pas reprise au plan numéro 2 ci-avant décrit)

- des parties privatives :

356 caves numérotés de 1 à 356

### Plan numéro 4

Ce plan représente le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque six portes d'entrée, portant en sous-titre et dans l'ordre les nom suivants :

Porte 1 : AMARYLLIS

Porte 2 : JASMIJN

Porte 3 : LILAS

Porte 4 : MIMOSA

Porte 5 : CAMELIA

Porte 6 : TAMARIS

On remarque :

1) dans le bloc comprenant les appartements A et B :

- des parties communes :

porte d'entrée, boîtes à lettres, hall d'entrée, emplacement pour voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs avec hall commun, gaines des différentes canalisations, emplacements du parlophone et hall d'entrée.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, un dégagement, un vestiaire et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) une salle de consultation dénommé R2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de consultation, un dégagement, un vestiaire et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf/dix-millièmes des parties communes A spéciales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

**C) une salle dénommé R3, comprenant :**

a) en propriété privatives et exclusive :

le local même de la salle, un dégagement, une toilette et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

2) dans le bloc comprenant les colonnes d'appartement C et D :

- des parties communes :

le porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, deux halls, un emplacement pour voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'emplacement du parlophone, les gaines des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) le bureau dénommé R4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une salle d'attente, un bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les douze/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

3) dans le bloc comprenant les appartements E et G :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement pour boîtes à lettres, deux halls communs, un emplacements pour voitures d'enfants, l'emplacement du parlophone, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les gaines des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



le local du bureau même, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R7, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une salle d'attente, un cabinet de consultation, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les treize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

4) dans le bloc comprenant les colonnes d'appartements H et K :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, deux halls communs, l'emplacement du parlophone, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, emplacement pour voitures d'enfants, cabine téléphonique, gaines des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R8, comprenant :

a) en propriété privatives et exclusive :

une sale d'attente, un cabinet de consultation, deux lavatories, deux water-closets.

b) en copropriété et indivision forcée :

les treize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R9, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, deux dégagements, un lavatory, un water-closet et une remise.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

5) dans le bloc comprenant les appartements L et M :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, une remise pour voitures d'enfants, halls communs, les cages d'escaliers et ascenseurs, gaines des différentes canalisations, et la conciergerie comprenant : loge consigne, cuisine, living, dégagements, salle de bains, water-closet, et deux chambres

- des parties privatives :

un bureau dénommé R 10, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

6) dans le bloc comprenant les appartements O, P et S :

- Uniquement des parties communes, savoir :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, halls, emplacements pour voitures d'enfants, emplacement pour parlophone, les cages escaliers et d'ascenseurs, les gaines des différentes canalisations, une salle de réunion avec accès vers la conciergerie, deux lavatories, dégagements, deux chambres, comprenant chacune une douche et un lavabo, sas, vestiaire, débarras et une remise.

### Plan numéro 5

Ce plan représente le niveau du premier étage.

On y remarque :

- des parties communes :

les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les water-closets, les gaines vide poubelles, les gaines pour les différentes canalisations, des water-closets, des halls communs et des dégagements, des locaux dénommés « réserve » et « nettoyage ».

- des parties privatives :

1) dix-neuf chambres, portant les numéros 4, 8, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34, 36, 39, 41, 43, 45, 48, 49, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les deux/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

2) vingt chambres portant les numéros : 3, 6, 9, 11, 16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 40, 42, 47, 58, 61 et 63, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

3) vingt-et-une chambres portant les numéros : 1, 2, 5, 7, 13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

4) trois chambres portant les numéros 59, 60 et 62, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

un/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

### Plan numéro 6

Ce plan représente l'étage type de l'immeuble (Etages 2 à 26)

On y remarque :

- des parties communes :

six cages d'escaliers, douze cages d'ascenseurs, des halls communs, les gaines vide-poubelles et gaines pour les différentes canalisations.

- des parties privatives :

1) L'appartement du type A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, cabinet de toilette avec douche, salle de bains, trois chambres à coucher, une chambre bureau et trois balcons

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

2) L'appartement du type B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagements, water-closet, salle de bains, deux chambres à couchers et deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

3) L'appartement du type C, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à couchers dont un avec douche et lavabo, deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

4) L'appartement du type D, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

5) L'appartement du type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

6) L'appartement du type G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

7) L'appartement du type H, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente-quatre/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

8) L'appartement du type K, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

9) L'appartement du type L, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

10) L'appartement du type M, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.11)

11) L'appartement du type O, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

12) L'appartement du type P, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

cuisine, living, dégagement, balcon, water-closet avec lavabo, salle de bains et une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcée :

les seize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

13) L'appartement du type S, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

living, cuisine avec office et terrasse, dégagement, balcon, water-closet avec lavabo, salle de bains et une chambre à coucher et un balcon

b) en copropriété et indivision forcée :

les dix-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

#### Plan numéro 7

Ce plan représente le vingt-septième étage de l'immeuble.

On y remarque :

- des parties communes :

six cages d'escaliers, des locaux pour machinerie, des trémies-ascenseurs, des water-closets, les gaines pour les différentes canalisations, des halls communs et dégagements, des locaux de service, des gaines vide-poubelles.

- des parties privatives :

-cinquante-six chambres numérotés de 1 à 56, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même de la chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-cinq petites chambres (n° 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 38, 41, 43, 45, 47), comprenant :  
deux/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
- quinze chambres moyennes (n° 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37, 40, 46, 48, 50, 51, 54, 56), comprenant chacune :  
trois/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
- seize grandes chambres (n° 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33, 35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55), comprenant chacune :  
quatre/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
les chambres 49 et 50 et leurs accessoires sont destinés à former duplex avec l'appartement P26. Ils seront analysés au plan suivant.

#### Plan numéro 8

Ce plan représente une partie des vingt-sixième et vingt-septième étages.

On Y remarque :

Le plan des appartements O, P et S au niveau du vingt-sixième étage. Ce plan est identique à celui de l'étage type, sauf dans l'appartement P où est prévu un escalier privatif, menant au vingt-septième étage et conduisant à des locaux situés à ce vingt-septième étage qui feront duplex avec lui.

Ce plan reproduit également une partie du niveau du vingt-septième étage.

On y remarque des locaux communs et privatifs déjà analysés au plan précédent.

On Y remarque plus spécialement, les chambres 49 et 50, qui sont privatives et qui sont destinés à former duplex avec l'appartement P du vingt-sixième étage auquel elles sont raccordées par un escalier privatif.

Ces chambres 49 et 50 comportent :

a) en propriété privatif et exclusive :

outre les locaux mêmes de ces chambres, un dégagement, un water-closet, un local dénommé « toilette » et l'escalier privatif dont question ci-dessus.

b) en copropriété et indivision forcée :

pour la chambre n° 49 : quatre/dix-millièmes deux :dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent

- pour la chambre n° 50 : trois/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui la desservent

#### Plan numéro 9

Ce plan représente la coupe de l'immeuble.

#### Plan numéro 10

Ce plan représente le schéma de la façade principale (côté sud-est) de l'immeuble.

Sur ce schéma figurent les balcons des étages 2 à 26, avec indication de leur longueur en centimètres.

#### Plan numéro 11

Ce plan représente le schéma de la façade postérieure (côté nord-est) de l'immeuble.

Sur le schéma figurent les balcons des étages 2 à 25, avec indication de leur longueur en centimètres.

4<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Dix rôles, cinq renvois. Reçu : cent francs. Le Receveur , (signé) W. LIBOTON.

### PLANS ANNEXES

n° 1. PLAN DES GARAGES au niveau – 3

5<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

n° 2 : PLAN DES GARAGES aux niveaux – 1 & - 2

6<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

n°3 PLAN DES SOUS-SOLS – ETAGE –1

7<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 4 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – ETAGE : 0

8<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 5 PLAN DU PREMIER ETAGE

9<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 6 PLAN DE L'ETAGE TYPE

10<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 7 PLAN DE L'ETAGE 27

11<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 8 : PLAN MODIFICATIF des ETAGES 26 et 27 CONCERNANT LE  
RATTACHEMENT DES CHAMBRES 49 et 50 à L'APPARTEMENT

12<sup>ème</sup> ANNEXE 0 L'ACTE NUMERO 12.051.

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 2 juillet 1965. Vol. 3.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi, Reçu:

cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n° 9 PLAN DE LA COUPE GENERALE TRANSVERSALE

13<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu: cent francs, (100) Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n°10 PLAN DES BALOCNS AU S.E.

14<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu: cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n° 11 PLAN DES BALONS AU N.O.

15<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu : cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

CAHIER DES CHARGES  
contenant  
CLAUSES ET CONDITIONS REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE  
et  
DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX

16<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol.33.Fol. 14. Case 15. Quatorze rôles, sans renvoi, Reçu: cent francs, (100) Le Receveur (signé) W. LIBOTON

*Ces statuts, ont été coordonnés, conformément l'obligation imposée par la loi du 2 juin 2010, et sa modification par la loi du 15 mai 2012, par le syndic. Le texte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale du*



Bilan après répartition au 31/12/2021

Date d'édition : 14/03/2023 21:56:12

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	628.05	100 - Fonds de roulement général	234 990.00
312 - Stocks badges	2 057.37	160 - Fonds de réserve général	3 320 038.49
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	73 978.42	431 - Etablissements de crédit - Promesses	250.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	327 502.44	440 - Fournisseurs	44 541.46
417009 - Anciens propriétaires	54 386.56	444 - Factures à recevoir	3 340.00
417010 - Anciens propriétaires bis	12 273.88	499 - Divers	3 578.56
490 - Charges à reporter	115.00	4992 - Arrondis créditeurs	1.91
492 - Charges à imputer	1 788.45	4996 - Frais couverts par les assurances	27 216.58
4999 - Paiement à identifier	700.00		
550 - Compte vue Réserve	2 490 341.99		
████████████████████	2 490 341.99		
551 - Compte vue Roulement	670 184.84		
BELFIUS ██████████	571 135.74		
ING ██████████	98 973.47		
ING ██████████	75.63		
<b>3 633 957.00</b>		<b>3 633 957.00</b>	

**ACP IRIS**  
**Bld Louis Mettwie, 73-83**  
**1080 MOLENBEEK-ST-JEAN**  
**N° ent. : 0850-147-392**  
**Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022**

**Bilan après répartition au 31/12/2022**

Date d'édition : 06/10/2023 18:45:53

ACTIF		PASSIF	
<b>311 - Stocks clés</b>	<b>628.05</b>	<b>100 - Fonds de roulement général</b>	<b>234 990.00</b>
<b>312 - Stocks badges</b>	<b>2 479.07</b>	<b>160 - Fonds de réserve général</b>	<b>3 382 864.73</b>
<b>4100 - Acompte de fonds de réserve appelé</b>	<b>81 270.09</b>	<b>440 - Fournisseurs</b>	<b>38 308.57</b>
<b>4101 - Acompte de fonds de roulement appelé</b>	<b>460 136.45</b>	<b>460006 - DDe - MG 20221173 - G4/G3 du 26.08.2021</b>	<b>8 561.57</b>
<b>4991 - Arrondis débiteurs</b>	<b>143.50</b>		
<b>550 - Compte vue Réserve</b>	<b>2 488 936.11</b>		
<i>BELFIUS</i> ██████████	<i>2 488 936.11</i>		
<b>551 - Compte vue Roulement</b>	<b>631 131.60</b>		
<i>BELFIUS</i> ██████████	<i>505 600.74</i>		
<i>ING</i> ██████████	<i>125 455.53</i>		
<i>ING</i> ██████████	<i>75.33</i>		
<b>3 664 724.87</b>		<b>3 664 724.87</b>	

PRODUCTEUR	J.Meuwèse et K.Gulbis	CONTRAT	: 21.301.1683
(999/030625)	Av Winston Churchill, 118/A	AVENANT	: 000
	1180 BRUXELLES		
	TEL.: 02/344.96.92 FAX.: 02/344.12.02		
	INFO@JMKG.BE		

PRENEUR D'ASSURANCE      ASS.COPR.RES Iris  
c/o Atelier Gestion  
Chaussée de Waterloo, 868  
1180 BRUXELLES

PRISE D'EFFET DUREE      Contrat: 01/04/2022  
1 an (avec tacite reconduction)

ECHEANCE ANNUELLE      01 Avril

FRACTIONNEMENT DE LA PRIME      PRIME ANNUELLE

CONDITIONS GENERALES      Les garanties suivantes sont couvertes conformément aux dispositions des Conditions Générales VIVIUM Immeuble portant la référence VIV 293/01-2018.  
Une copie complète de ces conditions générales peut être obtenue auprès de votre courtier.

	Prime(s) annuelle(s)		Primes au comptant du 01/04/2022 au 31/03/2023	
	Primes nettes	Primes totales (*)	Primes nettes	Primes totales (*)
PRIMES TOTALES	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur	83.724,63 Eur	96.911,29 Eur

(\*) y compris taxes, frais et suppléments légaux

**Le présent contrat est conclu pour la durée prévue aux conditions particulières. Sauf si l'une des parties s'y oppose au moins trois mois avant l'échéance du contrat, celui-ci est reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an. La renonciation à la reconduction se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.**

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

RISQUE ASSURE 01	Situation  Usage Type de bâtiment Construction bâtiment Qualité du preneur	BOULEVARD LOUIS METTEWIE, 73-83 1080 BRUXELLES HABITATION BUILDING CONSTRUCTION TRADITIONNELLE/PREFABRIQUE CO-PROPRIETAIRE
------------------------	---	---

	Prime(s) annuelle(s)		Primes au comptant du 01/04/2022 au 31/03/2023	
	Primes nettes	Primes totales (*)	Primes nettes	Primes totales (*)
Garanties de base	74.021,02 Eur	85.679,35 Eur	74.021,02 Eur	85.679,35 Eur
Pertes indirectes	2.005,96 Eur	2.321,90 Eur	2.005,96 Eur	2.321,90 Eur
Vol	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Protection Juridique	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Abandon de recours	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Catastrophe Naturelles	6.217,23 Eur	7.196,45 Eur	6.217,23 Eur	7.196,45 Eur
Pack Jardin	Non couvert	Non couvert	Non couvert	Non couvert
Frais de Syndic	1.480,42 Eur	1.713,59 Eur	1.480,42 Eur	1.713,59 Eur
<b>PRIMES TOTALES</b>	<b>83.724,63 Eur</b>	<b>96.911,29 Eur</b>	<b>83.724,63 Eur</b>	<b>96.911,29 Eur</b>

(\*) y compris taxes, frais et suppléments légaux

GARANTIES COUVERTES	Garanties de base	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur ( ABEX : 906 )
	Pertes indirectes	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur ( ABEX : 906 )
	Catastrophe Naturelles	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur ( ABEX : 906 )
	Frais de Syndic	
	Bâtiment	88.754.230,90 Eur ( ABEX : 906 )

CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE

**01420 - BUILDING**

- Dans le cadre de la garantie "heurt", la compagnie n'effectuera pas, en cas de dommages au bâtiment assuré causés par un véhicule de l'assuré, de recours contre les assurés, sauf si l'assuré lui-même est couvert par une assurance de responsabilité.  
Si les dommages sont causés par un tiers non identifié, une déclaration à la Police est obligatoire.
  
- Dans le cadre de la garantie "Dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment", l'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre. Pour le graffiti cette limite d'intervention est réduite à 6.000 EUR (à l'indice Abex

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000**CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE**

730) par sinistre.

- Dans le cadre de la garantie "Tempête, grêle, pression de la neige et de la glace" la compagnie indemnise également
  - les dommages aux pare-soleil, enceintes de terrasse et brise-vent ancrés au bâtiment et ceci jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par assuré et de 18.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre,
  - les dommages aux carports suite à une tempête jusqu'à concurrence d'un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre, à l'exclusion de leur contenu.
  
- Dans le cadre de la garantie "Dégâts causés par l'eau", la compagnie indemnise également les dommages causés par
  - l'infiltration d'eau par les murs, balcons et terrasses,
  - des fuites d'eau ou de vapeur provenant des installations de chauffage central et/ou d'installations d'eau chaude.Pour la perte d'eau l'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre. Les dégâts aux biens assurés causés par des travaux sont uniquement exclus s'il y a un lien de cause à effet et dans ce cas l'exclusion reste encore limitée à l'appartement dans laquelle ou à laquelle travaille.
  
- Dans le cadre de la garantie "Dégâts causés par le mazout", l'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de
  - 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre pour la perte de mazout écoulé,
  - 18.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre pour les frais d'assainissement du sol.
  
- Dans le cadre de la garantie "Le bris de vitres, glaces, miroirs", la compagnie indemnise également
  - le bris de sanitaires,
  - le bris de vitraux d'art jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
  
- Dans le cadre de la garantie "Responsabilité civile bâtiment", la compagnie garantie également la responsabilité civile qui peut incomber aux assurés en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour les dommages aux tiers causés par des bénévoles qui travaillent occasionnellement dans ou au bâtiment, sous l'autorité et la supervision de la copropriété. L'indemnisation pour les dommages aux parties communes du bâtiment assuré est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
  
- Le texte de l'article 35 "Accident mortel" est remplacé par ce qui suit :  
Lorsqu'un ou plusieurs assurés décède(nt)
  - suite à un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base"
  - ou suite à une intoxication au monoxyde de carbonequi s'est produit(e) dans le bâtiment assuré, la compagnie octroie

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S) un montant de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par assuré avec un  
D'APPLICATION maximum de 50.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.  
RISQUE Le bénéficiaire de cette indemnité est le (la) partenaire cohabit-  
tant(e) de l'assuré ou, à défaut, leurs enfants par parts égales.

- Dans le cadre du chapitre 5 "Garanties complémentaires et dommages indirects" l'extension suivante est ajoutée :  
Lorsqu'un assuré doit être hospitalisé
  - suite à un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base"
  - ou suite à une intoxication au monoxyde de carbonequi s'est produit(e) dans le bâtiment assuré, la compagnie octroie à cet assuré un montant forfaitaire de 36 EUR par jour d'hospitalisation. Et ceci pendant une période de maximum 90 jours à compter à partir du jour suivant le sinistre.
- La compagnie indemnise également les dégâts aux parties communes du bâtiment assuré causés par un propriétaire, un locataire ou un occupant, à l'occasion du déménagement effectué au début ou à la fin de son occupation.  
L'indemnité est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.  
Pour un tel sinistre la franchise mentionnée à l'article 41.6 est doublée.
- Par extension, les garanties d'application pour le bâtiment assuré sont également valables pour le contenu, appartenant aux copropriétaires en indivision, et se trouvant dans les parties communes du bâtiment assuré. Les dommages à ce contenu causés par un vol, une tentative de vol ou un acte de vandalisme sont également indemnisés à condition que des traces d'effraction puissent être constatées.  
L'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 6.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.
- En cas de dommages aux biens assurés, couvert dans le cadre des "Garanties de base", la compagnie indemnise également l'éventuelle moins-value esthétique, déterminée par l'expert, des biens assurés, résultant du sinistre.  
Ceci jusqu'à concurrence d'un maximum de 3.000 EUR (à l'indice Abex 730) par sinistre.

**01820 - TOUS RISQUES SAUF**

**OBJET DE LA GARANTIE**

La compagnie s'engage, sur la base des conditions tant générales que particulières, à indemniser l'assuré de tous dégâts matériels aux biens assurés ou de la disparition de ces biens dus à un événement soudain et imprévisible ou irrésistible, suite à un péril autre que ceux visés aux articles 12 à 24 et 26 à 28 des conditions générales. Un événement est considéré comme prévisible dès lors qu'un fait survenant ou un élément apparaissant avant cet événement permet raisonnablement de prévoir celui-ci. Il est considéré comme irrésistible lorsque l'assuré ne peut prendre des mesures pour l'éviter.

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000**CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE**

Cette garantie est complétée par l'"Assistance Habitation", le "Recours de tiers" et les "Garanties complémentaires et dommages indirects" prévus dans les conditions générales.  
Il en va de même pour les garanties "Pertes indirectes" et "Protection juridique" si ces garanties sont souscrites.

**SITUATION DES BIENS ASSURÉS**

Les biens sont assurés exclusivement à la situation du risque conformément à l'article 11.1 des conditions générales. La couverture n'est pas acquise aux endroits mentionnés à l'article 11.2 des conditions générales.

**BIENS EXCLUS**

Outre ce qui est prévu à l'article 8 des conditions générales, sont également exclus de la présente garantie:

- les bâches extérieures, tentes et structures gonflables y compris leur contenu,
- les biens en cours de transport,
- les biens qui n'ont pas encore fait l'objet d'une réception, même provisoire,
- les véhicules automoteurs et les remorques soumis(es) à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs ainsi que leur contenu,
- le sol.

**EXCLUSIONS**

Outre ce qui est prévu à l'article 8 des conditions générales, la compagnie n'assure pas:

- les dommages causés par les périls visés aux articles 12 à 24 et 26 à 28 des conditions générales,
- la détérioration progressive, l'oxydation lente, l'usure, la pourriture, la moisissure,
- les dommages causés par le brouillard, l'humidité ou la sécheresse de l'atmosphère,
- les dommages causés par la vermine, les insectes, les rongeurs et autres animaux,
- les dommages résultant directement ou indirectement de la pollution,
- les dommages causés par l'affaissement, le fissurement, le rétrécissement ou la dilatation de revêtements de route, pavages, carrelages, revêtements de toutes natures et matériaux assimilés,
- les dommages causés par la décomposition, l'altération de la couleur, de la texture ou de l'apprêt,
- les dommages causés par des vices ou des défauts de conception, de fabrication, l'usage de matériaux défectueux, les vices propres,
- les dommages causés par les bris, défaillances ou pannes d'équipements électroniques et de machine. Cette exclusion ne s'applique pas aux dommages consécutifs, couverts par le contrat et causés aux biens assurés,
- les dommages liés directement ou indirectement à l'usage de l'internet ou d'autres systèmes informatiques,
- la disparition simple d'objets,
- les dommages causés par le vent, les précipitations atmosphériques, le sable ou la poussière aux biens mobiliers en plein air alors

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE

- qu'ils ne sont pas destinés à un usage extérieur,
- les fissures du bâtiment qui ne compromettent pas sa stabilité,
  - les dépréciations de nature esthétique,
  - les dommages causés à un bien mobilier résultant d'une réparation ou restauration,
  - les dommages résultant du fait que les installations hydrauliques n'ont pas été coupées et vidangées dans la partie du bâtiment qui n'est pas chauffée en période de gel. Le non-respect de cette mesure de prévention ne peut être invoquée à l'égard de l'assuré lorsque le manquement est imputable à un tiers,
  - les dommages causés par l'infiltration latérale ou par le sol d'eau souterraine ou de pluie ou par humidité ascendante,
  - les dommages qui sont la conséquence d'une décision judiciaire ou administrative sauf s'ils résultent de mesures de sauvetage des bien assurés,
  - les faits intentionnels, commis par l'assuré ou avec sa complicité ou, s'il s'agit d'une personne morale, avec la complicité des administrateurs, de la direction générale ou des associés,
  - les actes volontaires endommageant ou détruisant un bien ou le polluant par l'usage des agents biologiques ou chimiques,
  - l'usage abusif de chèques non libellés, de cartes de banque et de crédit,
  - les conséquences pécuniaires de toute responsabilité de l'assuré non garantie par le contrat,
  - les dommages causés par abus de confiance, escroquerie, faux en écriture, détournement, fraude et chantage,
  - les dommages par vol, extorsion et délits similaires,
  - les dommages immatériels.

**01831 - Panneaux solaires sur toit plat**

Par extension à l'article 9.1 des conditions générales, le bâtiment comprend également les panneaux solaires placés avec un ballast sur le toit plat du bâtiment.

**00001 - FRANCHISES**

Par dérogation aux Conditions Générales, les franchises suivantes sont d'application pour les périls suivants:

- GARANTIES DE BASE (sauf DEGATS DES EAUX) : 2.151,70 EUR indexés
- DEGATS DES EAUX: 2.151,70 EUR indexés

Ces franchises sont indexées selon l'indice des prix à la consommation selon stipulations prévues aux Conditions Générales soit, à l'indice de base de janvier 2008, c'est-à-dire 207,69 (base 100 en 1981).

**1760 - Abandon de recours en cas d'absence de contrat ou d'absence de couverture de la responsabilité du locataire ou de l'occupant**

Cette disposition s'applique lorsque le contrat de bail entre un locataire ou un occupant et un propriétaire ne prévoit pas d'abandon de recours réciproque, et que le locataire ou l'occupant est tenu par



CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE

le bail de faire couvrir sa responsabilité, découlant des articles 1732,1733 et 1735 ou 1302 du Code Civil, par un contrat d'assurance. En dépit de cette obligation contractuelle, et par extension à l'article "Recours" des Conditions générales, la compagnie n'exercera pas son droit de recours sur base des articles susmentionnés du Code Civil, à l'égard du locataire ou de l'occupant lorsque celui-ci n'a pas souscrit un contrat d'assurance ou lorsqu'il en a souscrit un mais que la couverture ne lui est pas acquise, à l'exclusion des cas de dol ou de malveillance. En outre, le locataire ou l'occupant bénéficiera de la garantie "Recours des tiers" prévue au contrat du propriétaire. Dans le cas où une assurance couvrirait totalement ou partiellement la responsabilité civile du locataire ou de l'occupant, la compagnie maintient son droit de recours contre le locataire ou de l'occupant ou contre leur assureur. Si le contrat de bail n'a pas prévu d'obligation de couverture de la responsabilité civile incombant au locataire ou à l'occupant, la présente disposition ne s'applique pas et le recours est exercé sur base des conditions générales.

00002 - DESCRIPTION ET USAGE

-----  
Immeuble dont la construction, les séparations entre niveaux et les escaliers sont réalisés en matériaux incombustibles.  
Immeuble à appartements à usage d'habitation avec présence d'activités artisanales ou commerciales dont la superficie n'excède pas 20% de la surface totale du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble.

01372 - BATIMENT EN COPROPRIETE

1. Le bâtiment garanti constituant un immeuble sous le régime de la copropriété, il est entendu que la présente assurance est destinée à garantir, dans les limites de la police, le ou les copropriétaire(s) de chacun des appartements pris aussi bien séparément que dans l'ensemble.
2. Tout règlement de sinistre se fera avec le propriétaire intéressé pour les dommages à ses parties privatives et avec le mandataire de l'Association des copropriétaires pour les dommages aux parties communes.

01311 - ÉVALUATION DU CAPITAL BÂTIMENT PAR UN INTERMÉDIAIRE DE LA COMPAGNIE

Le bâtiment a été évalué par un intermédiaire de la compagnie et est assuré pour un montant au moins égal à la valeur fixée sur base de cette évaluation.  
Par conséquent, l'assuré bénéficiera en cas de sinistre d'un double avantage.  
D'une part, la règle proportionnelle ne sera pas appliquée pour les dégâts au bâtiment assuré.  
D'autre part, la compagnie indemnifiera les dégâts couverts au dit bâtiment jusqu'à concurrence de la valeur à neuf (pour le

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
RISQUE

propriétaire) ou de la valeur réelle de celui-ci (pour le locataire ou l'occupant), même si, lors d'un sinistre, il devait apparaître que le montant des dégâts couverts touchant le bâtiment est supérieur au capital assuré en "bâtiment" ou en "responsabilité locative bâtiment". Lorsque des travaux de transformation, de réaménagement ou d'agrandissement sont réalisés et que la valeur de ces travaux excède 10% du montant assuré en "bâtiment" ou en "responsabilité locative bâtiment", le preneur d'assurance doit demander une nouvelle évaluation et doit adapter le capital assuré afin de continuer à bénéficier des deux avantages dont il est question dans la présente clause.

01353 - PERTES INDIRECTES 5%

Lors d'un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base" et de la garantie "Catastrophes naturelles", la compagnie augmente l'indemnisation contractuellement due de 5%, avec un maximum de 12.000 EUR (à l'indice Abex 730).

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire les indemnités payées en vertu :

- des garanties de responsabilité (comme la responsabilité locative, "La responsabilité civile bâtiment" et "Le recours des tiers"),
- de la garantie prévue à l'article 18 "Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment,
- de l'"Assistance habitation",
- des "Frais d'expertise" dont il est question à l'article 34.

01433 - INFORMATION

Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement, lors de la conclusion du contrat, toutes les circonstances qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour la compagnie des éléments d'appréciation du risque. Il doit également déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré. Les éléments suivants peuvent, entre autres, définir la prime et les conditions d'assurance du présent contrat :

- la qualité du preneur d'assurance (propriétaire, locataire),
- l'usage,
- la nature de la construction (bâtiment en bois, matériaux durs, caravane résidentielle),
- l'état de l'habitation en général et son état d'entretien,
- pour la garantie dégradations immobilières : l'occupation (régulière ou non),
- pour la garantie catastrophes naturelles : l'adresse et le passé sinistres.

01348 - PREMIER RISQUE BÂTIMENT

Le bâtiment est assuré au premier risque.

Les dommages au bâtiment assuré seront par conséquent indemnisés sans



**VIVIUM IMMEUBLE  
CONDITIONS PARTICULIERES**

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S) D'APPLICATION RISQUE application de la règle proportionnelle et jusqu'à concurrence du montant assuré pour le bâtiment.



VIVIUM

POLICE COLLECTIVE N° A4031  
REPARTITION

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000  
RISQUE : 001

Compagnies	Pourcentage	Capitaux	Primes annuelles nettes	Frais	Taxes	F.Handicapés
	50,00	44.377.115,45	41.862,31	0,00	3.872,27	2.721,05
CO-ASSUR/ETHIAS	50,00	44.377.115,45	41.862,32	0,00	3.872,28	2.721,06
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>88.754.230,90</b>	<b>83.724,63</b>	<b>0,00</b>	<b>7.744,55</b>	<b>5.442,11</b>



VIVIUM

**POLICE COLLECTIVE N° A4031**  
**DECOMPTE DU COMPTANT du 01/04/2022 au 31/03/2023**

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000  
RISQUE : 001

Compagnies	Pourcentage	Primes	Frais	Taxes	F.Handicapés
	50,00	41.862,31	0,00	3.872,27	2.721,05
CO-ASSUR/ ETHIAS	50,00	41.862,32	0,00	3.872,28	2.721,06
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>83.724,63</b>	<b>0,00</b>	<b>7.744,55</b>	<b>5.442,11</b>

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S) 00001 - COASSURANCE  
D'APPLICATION -----  
CONTRAT 0058 VIVIUM - part 50%  
0196 ETHIAS - part 50%

**Meuwese & Gulbis**  
-----

**Contrat non-mandatible**  
-----

Les présentes conditions particulières contiennent des clauses spécifiques qui ont été négociées par le courtier repris dans les conditions particulières avec la compagnie. Par conséquent, le présent contrat est dit

"non-mandatible", c'est-à-dire qu'il ne peut être transféré tel quel, moyennant un avis de changement d'intermédiaire, à un autre courtier.

Si le preneur d'assurance souhaite changer d'intermédiaire, il ne peut le faire qu'en respectant les délais requis et le mode de résiliation prévus par la loi applicable. Dans ce cas, la compagnie mettra formellement fin au contrat et émettra un nouveau contrat, le cas échéant, sans ces clauses spécifiques.

Le preneur d'assurance peut toutefois, s'il le souhaite, confier la gestion de son contrat à qui il entend, sans préjudice des droits du courtier repris dans les conditions particulières.

**Définition du "Bâtiment"**  
-----

Par précision/extension à l'article 9.1 des conditions générales, le bâtiment comprend également :

- les biens communs suivants : les annexes et les dépendances, séparées ou non, ainsi que les trottoirs, piscines, signalisations, barrières, installations de captage de signaux de télévision, tentes solaires ancrées au bâtiment, panneaux solaires, la domotique, les systèmes informatiques de video-surveillance ou de sécurité
- les améliorations immobilières apportées par les propriétaires telles que cuisine équipée, salle d'eau, revêtement de sols, murs, portes, éléments de sécurité.

.Sp

Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du "bâtiment"

-----  
- Dans le cadre de l'article 18, la compagnie indemnise également les dégradations immobilières causées au bâtiment assuré à l'occasion d'une intervention de l'ordre, quelle qu'en soit la raison et même en dehors des périls couverts. Il en va de même pour les dégradations immobilières causées par les services d'urgence en vue de fournir une assistance aux personnes dans le besoin.

- Contrairement à ce qui est mentionné dans la clause 1420 'Building', l'indemnisation est accordée jusqu'à concurrence d'un maximum de 17.000 (à l'indice Abex 730) par sinistre. Pour le graffiti cette

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S)  
D'APPLICATION  
CONTRAT

limite d'intervention reste réduite à 6.000 (à l'indice Abex 730) par sinistre.

- Si un résident de l'immeuble assuré n'a pas accès à l'immeuble ou à son appartement en raison du vol de sa clé, la compagnie remboursera également - en plus de ce qui est déjà prévu à l'article 2.2 des conditions générales - la serrure de la porte d'entrée commune et/ou la porte privée du résident ainsi que les clés des résidents. Ceci maximum 3 fois par an et avec une limite de 3.000 (sur l'indice Abex 730) par sinistre.

#### Chômage immobilier

Par précision/extension à l'article 32 des conditions générales, outre la période normale de reconstruction, la durée du chômage immobilier est étendue à la période prenant cours au jour de la déclaration du sinistre et se termine au jour de la signature du PV d'expertise amiable avec un maximum de 90 jours.

#### Frais syndic

Lors d'un sinistre couvert dans le cadre des "Garanties de base", la compagnie paie 10 % de l'indemnisation contractuellement due, avec un maximum de 9.675 EUR (à l'indice Abex 730), à l'administrateur du bâtiment et/ou le syndic.

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire les indemnités payées en vertu :

- des garanties de responsabilité (comme la responsabilité locative, "La responsabilité civile bâtiment" et "Le recours des tiers")
- de la garantie prévue à l'article 18 "Les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme (y compris les graffiti) ainsi que le vol de parties du bâtiment"
- de l'"Assistance habitation"
- des "Frais d'expertise" dont il est question à l'article 34.

#### 1871 - TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

Lorsque le contrat d'assurance fait référence à l'article 544 de l'Ancien Code civil, il est réputé se référer à l'article 3.101 du Livre 3 "Les biens" du Code civil.

#### 01364 - QUITTANCE UNIQUE

Les coassureurs donnent procuration à la compagnie pour percevoir toutes primes ou fractions de prime auprès du preneur d'assurance, contre quittance unique établie pour compte des diverses compagnies.

Le preneur d'assurance se déclare d'accord sur ce mode de procéder et s'interdit d'exiger de chaque compagnie la quittance de prime afférente à la participation de celle-ci.

L'émission de cette quittance unique ne modifie en rien les obligations du preneur d'assurance envers chacun des coassureurs et ne crée

CONTRAT : 21.301.1683  
AVENANT : 000

CLAUSE(S) : aucun lien de solidarité entre eux.  
D'APPLICATION  
CONTRAT

La proposition d'assurance, les conditions générales dont la référence figure à la rubrique CONDITIONS GENERALES, les conditions particulières ou le dernier avenant en date ainsi que les annexes éventuelles, forment ensemble le contrat d'assurance qui règle les obligations et droits respectifs des parties.

Fait à Bruxelles, le 18/03/2022

Pour VIVIUM, Hilde Vernailen

*pour l'ACP IRIS*





ACP IRIS  
 Boulevard Louis Mettwie 73-83  
 1080 Bruxelles  
 BE 0850.147.392

**Récapitulatif des dépenses du 01/01/2019 au 31/12/2019**

**Frais communs (répartition : 10.000 quotités)**

**Propriétaires**

<b>Assurances et taxes</b>		<b>73.421,35 €</b>
614000	Assurance incendie	74.129,26 €
614200	Assurance accidents du travail	- 1.307,78 €
614400	Assurance RC membres du conseil	291,99 €
614800	Autres assurances	307,88 €
<b>Honoraires syndic</b>		<b>76.168,74 €</b>
613000	Honoraires syndics	76.168,74 €
<b>Honoraires avocats et experts</b>		<b>18.626,81 €</b>
613010	Honoraires avocats	242,00 €
613020	Honoraires architectes/ingénieurs	1.547,29 €
613040	Contrôle des comptes 2018	1.573,00 €
613050	Autres honoraires	2.171,58 €
616300	Frais de procédure recouvrement arriérés	37.900,36 €
616390	Autres frais de procédure	311,47 €
706000	Pénalités et dédits obtenus	- 25.118,89 €
<b>Travaux / réparations</b>		<b>23.869,59 €</b>
610140	Réparation ascenseurs	2.883,47 €
610230	Réparation instal. électriques	1.126,56 €
610330	Réparation instal. sanit./chauff./HVAC	2.425,73 €
610343	Réparation adoucisseur	4.685,67 €
610380	Réparation évac., égouts, pompage	2.358,40 €
610460	Réparation menuiseries externes	4.226,22 €
610470	Réparation menuiseries internes	1.003,23 €
610650	Autre réparation parking/chemin/garage	3.983,61 €
610760	Travaux d'entr. hall, couloirs, escalier	1.176,70 €
<b>Frais d'administration et de gestion</b>		<b>8.189,87 €</b>
616090	Recomm licenciement concierges	425,00 €
616120	Frais d'AG	6.423,86 €
616690	Autres frais de gestion	721,97 €
650000	Frais bancaires et charges des dettes	619,63 €
657000	Charges financières diverses	- 0,59 €
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>24.082,13 €</b>
660000	Sinistres non-indemnisés et franchises	24.082,13 €
<b><u>Occupants</u></b>		
<b>Protection anti-incendie</b>		<b>430,19 €</b>
610000	Contrat d'entretien système incendie	357,01 €
610010	Dépannage système anti-incendie	73,18 €
<b>Ascenseurs</b>		<b>81.376,28 €</b>
610100	Contrôle ascenseurs	6.307,80 €
610110	Contrat d'entretien ascenseurs	74.808,88 €
610120	Dépannage ascenseurs	259,60 €
<b>Installations électriques</b>		<b>2.691,52 €</b>

610220	Dépannage instal. électriques	1.690,70 €
610225	Ampoules	191,96 €
610290	Gestion des accès	808,86 €
<b>Sanitaires et chauffage</b>		<b>6.490,41 €</b>
610320	Dépannage instal. sanit./chauff./HVAC	948,81 €
610342	Sels et produits adoucisseur	3.240,34 €
610370	Dépannage évac., égouts, pompage	2.301,26 €
<b>Menuiserie</b>		<b>4.311,75 €</b>
610400	Contrat porte garage/barrière/grille acc	2.412,93 €
610410	Dépannage porte de garage	321,22 €
610411	Dépannage porte automatique	735,06 €
610420	Dépannage menuiseries externes	523,23 €
610440	Balustrades et cloisons terrasses	319,31 €
<b>Nettoyage et traitement des ordures</b>		<b>105.660,30 €</b>
610500	Contrat de nettoyage du bâtiment	56.016,77 €
610515	Nettoyage - Remplacement concierge	23.296,76 €
612000	Eau des communs	485,44 €
610540	Contrat d'enlèvements des déchets	18.600,15 €
610550	Enlèvement d'encombrants/autres déchets	5.438,18 €
610560	Enlèvements des déchets - étrenne	250,00 €
610580	Traitement anti-nuisibles	1.573,00 €
<b>Jardins, parkings et chemins</b>		<b>15.075,39 €</b>
610600	Contrat d'entretien jardins et abords	7.296,30 €
610620	Autre aménagement jardins	7.779,09 €
<b>Divers</b>		<b>2.335,61 €</b>
610950	Fournitures diverses	265,61 €
610960	Location Parkings	2.070,00 €
<b>Eau</b>		<b>101.032,10 €</b>
612000	Eau - redevance fixe et consommation	101.032,10 €
<b>Electricité et Gaz</b>		<b>49.730,38 €</b>
612100	Electricité parties communes	47.326,23 €
612200	Gaz	2.404,15 €
<b>Conciergerie</b>		<b>100.476,90 €</b>
615000	Téléphone - internet - gsm concierge	2.482,87 €
615600	Frais de conciergerie / fourn. diverses	763,49 €
620000	Rémunérations & avtg sociaux directs	42.013,84 €
621000	Cot. patr, PP, ONSS & secrétariat social	54.878,45 €
623000	Autres frais de personnel	338,25 €
<b>Frais privatifs</b>		<b>15.511,67 €</b>
669000	Frais privatifs	10.611,67 €
616500	Attestations article 577-11 Code civil	4.900,00 €

**TOTAL DES DEPENSES 2019**

**709.480,99 €**

DEWISPELAERE MARC  
DEWISPELAERE NICOLAS  
GOVAERTS VINCENT

BV DEWISPELAERE SRL  
Hoofdkantoor Brussel  
Siège Principal Bruxelles  
Oude Mechelsestraat 165  
1853 Strombeek-Bever  
België | Belgique  
Tel: +32 (0)2 267 21 70  
Fax: +32 (0)2 267 30 91

Bijkantoor Gent  
Succursale Gand  
35square Village  
Rijvisschestraat 124  
9052 Zwijnaarde  
België | Belgique  
Tel: +32 (0)9 248 13 85

E-mail: [office@mdwlaw.be](mailto:office@mdwlaw.be)  
[www.mdwlaw.be](http://www.mdwlaw.be)

RPR Brussel/Bruzelles  
BTW/TVA BE0535.707.739

BV | SRL  
KBC: 734-0370588-57  
IBAN: BE09 7340 3705 8857  
BIC: KREDBEBB

Derden | Tiers  
KBC: 734-1790015-83  
IBAN: BE14 7341 7900 1583  
BIC: KREDBEBB

## **1. Exigences urbanistiques**

Selon l'article 98 §1, 12° et l'art. 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) la création de logement supplémentaire sans permis préalable d'urbanisme est strictement interdite.

Les chambrettes (chambres de bonnes) sont en effet des entités dépendantes d'un appartement ou d'un rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble et ne peuvent être transformées en unités d'habitation indépendante (logements distincts) sans permis d'urbanisme.

Dans tout cas, installations qui peuvent transformer la chambrette en unité d'habitation indépendante comme cuisines (fixes ou mobiles), sonnettes, douches et toilettes (ne sont pas admises) (liste non exhaustive).

La création de logement supplémentaire sans permis préalable est également interdite car jamais votée et approuvée/acceptée par une AG.

Les copropriétaires ont été informés par rapport aux exigences urbanistiques par courrier du 21.06.2019 et 14.12.2020 (envoyé par mail par le syndic Managimm, après consultation avec notre cabinet).

Ils ont été invités à prendre contact avec l'urbanisme afin de vérifier la légalité de leur(s) chambrette(s), ce aux frais exclusifs de chaque propriétaire individuel.

Très peu d'action entreprise par les copropriétaires des chambrettes !

Réaction du service d'urbanisme : étapes à suivre envers les copropriétaires restant en défaut :

1) Mise en demeure par l'urbanisme. Communication aux propriétaires des informations et documents requis par rapport à la demande de régularisation des chambrettes.

2) Période d'attente pour la réception des documents des copropriétaires

- **Réception des documents requis** : vérification par l'urbanisme + décision : octroi d'un permis ou le refus.

· Permis octroyé : chambrette peut uniquement être mise en location à condition que les dispositions du Code bruxellois du Logement et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, soient respectées + PV de l'AG du 29 avril 2015 (voir infra).

· Refus de permis : chambrette doit être remise dans son pristin état (état original) à charge du copropriétaire en question.

- **Non-réception des documents requis** : visite par l'inspecteur d'urbanisme (avec mandat du Juge de Paix), avec serrurier.



3) L'inspecteur d'urbanisme dressera un procès-verbal qui sera envoyé aux copropriétaires restant en défaut et qui sont en infraction du CoBAT : paiement d'une amende par le copropriétaire en question.

## **2. Exigences du Code de Logement Bruxellois + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003**

Si exigences urbanistiques OK / permis octroyé → mise en location chambrette = permis, si également respecté :

- dispositions du Code Bruxellois du Logement - Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 (cf. annexe, voir e.a. article 4).

Code Bruxellois du Logement : fixe des critères/normes minimales de sécurité, salubrité et habitabilité pour la mise en location de logements.

Exigences minimales quant à la surface des logements :

- Une surface minimale de 18 m<sup>2</sup> pour une personne (ramenée à 12 m<sup>2</sup> pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 28 m<sup>2</sup> pour deux personnes (ramenée à 18 m<sup>2</sup> pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 33 m<sup>2</sup> pour trois personnes
- Une surface minimale de 37 m<sup>2</sup> pour quatre personnes
- Une surface minimale de 46 m<sup>2</sup> pour cinq personnes

Au-delà de 5 personnes, cette surface est augmentée de 12 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

Les chambrettes ne répondant pas à ces critères de superficie minimale (et aux autres critères fixés par l'ordonnance) ne peuvent faire l'objet de baux d'habitation.

Les propriétaires en contravention avec la loi sont invités à mettre fin immédiatement à cette situation.

Attention : l'interdiction ne vise:

- Que les contrats de bail : elle ne concerne donc pas l'occupation personnelle de ces chambrettes à titre de logement, ni par exemple le prêt de ces chambrettes pour du logement.
- Que le logement : la mise en location à d'autres fins reste donc possible au regard de cette législation (par exemple : local débarras,...).



### **3. Exigences du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (résolution 6.1).**

Si les exigences et normes urbanistiques = atteintes + les dispositions du Code de Logement Bruxelles et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 : encore à respecter la résolution 6.1 du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (cf. annexe).

- Chambrette peut uniquement être **donnée en location** si :
  - Candidat locataire = propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs appartements ou rez-de-chaussée commerciales dans un des immeubles de la résidence IRIS ;
  - Il doit y être domicilié régulièrement + y résider ;
  - Contrat de bail écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par personne autre que le propriétaire**) est permise :

Propriétaire est personnellement garant pour la bonne exécution par l'occupant des obligations envers l'ACP + propriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec l'occupant pour tout dommage causé par l'occupant aux parties communes.

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par une personne non reprise dans la composition du ménage du propriétaire**) : permis si :

- Contrat d'occupation écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

#### **REMARQUE IMPORTANTE :**

L'article 67 du règlement de copropriété est clair:

Il peut être procédé entre copropriétaires à des « échanges » des locaux du 1<sup>er</sup> et 27<sup>ième</sup> étage.

Il en résulte que l'affectation des chambrettes peut se faire uniquement entre propriétaires d'IRIS , i.e. des personnes qui sont déjà propriétaire d'un ou de plusieurs appartements ou commerces dans un des immeubles de la résidence IRIS.

Rapport de contrôle de la comptabilité  
à l'Assemblée Générale des Copropriétaire « IRIS »  
sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2018  
NE : 0850.147.392

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de contrôle demandée par votre Président, nous avons procédé auprès du syndic « Property Consulting » à l'examen des procédures comptables dans les comptes de la copropriété « IRIS » au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

Les remarques formulées dans ce rapport sont fondées sur les documents reçus et les réponses obtenues des responsables des services intéressés, et que nous jugeons suffisants.

La dernière version des comptes de la copropriété « IRIS » au 31 décembre 2018, reçue le 19 juillet 2019, se solde par une perte de 130.478,98 € et affiche un total de bilan de 2.995.360,98 €.

Les vérifications par sondages des pièces comptables portent essentiellement sur la vérification des charges et des comptes fournisseurs, et pas sur les répartitions des fonds de réserves (acomptes et compte du passif) ni des fonds de roulements (acomptes et compte du passif), pour lesquels une vérification ne peut être faire qu'en profondeur.

Conclusions de nos vérifications :

- Les comptes de produits s'élèvent à 593.926,85 € et se composent des appels de provisions de l'exercice ;
- Les comptes de charges s'élèvent à 724.405,83 € et correspondent aux factures et charges régulières de l'exercice ;
- Le compte fournisseurs, reflétant la situation fidèle de la copropriété vis-à-vis des fournisseurs.

Hormis les quelques recommandations faites au syndic, nous attestons selon les normes générales de contrôle de l'Institut des Experts-Comptables et Conseils Fiscaux que les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété « IRIS ».

Aucun évènement nouveau n'a été porté à notre connaissance depuis la date de clôture des comptes qui puisse influencer de manière significative les comptes clôturés ou les résultats futurs.

Fait à Bruxelles, le 14 août 2019

Pour BPO Tax & Accountancy s.p.r.l.

  
BGCF - Managing Partner  
Expert-comptable & Conseil fiscal



# FISKOBEL

Cadillac s.a. Fiduciaire  
Syndic de Copropriété

**Appel avec Monsieur [REDACTED] : Le 03.01.2023–**

Mail [REDACTED] : d [REDACTED] m

Gsm : [REDACTED]

*Les conduits de cheminées sont communs. Au mois d'août 2022 avec la chaleur il y a eu des refoulements. Sibelga a été appelé et lorsqu'ils ont été sur place vu le constat ils (SIBELGA) ont décidés de fermer 325 compteurs de gaz.*

*Attention : Cette histoire est passée sur RTL ...*

*Solution intermédiaire : Des extracteurs ont été placés en toiture en fonction permanente. Avant tout fonctionnait en tirage naturel.*

*Les extracteurs ont été placés par la société DECUBBER.*

*Chaque extracteur désert 3 cheminées. Les derniers ventilateurs ont été placés en novembre 2022.*

*Une majorité de compteurs ont été remis en fonction durant une semaine non-stop avec Sibelga.*

*Il reste un certain nombre de choses à faire :*

*Sibelga impose une sécurité au niveau de chacune des chaudières au niveau individuel. C'est donc une responsabilité individuelle. Malgré tout il existe une sécurité au niveau des ventilateurs. S'il n'y a plus de débit, il y a une sécurité qui se met en route au niveau des halls communs (6 entrées).*

*Certains appartements ont des problème au niveau du tirage. Certains appartements ne seraient pas "connectés" sur une cheminée reliée aux extracteurs. Ce seraient donc des conduits individuels et "marginiaux" ...*

*D'autres propriétaires auraient des chaudières pas du tout aux normes.*

*Sibelga a un inventaire des compteurs non ouverts.*

**SIBELGA Deadline : AVRIL 2023 => Deadline reportée en ce moment à fin août 2023**

**2 Choses à faire :**

*1) Relancer la société DECUBBER concernant le placement des sécurités individuelles.*

*Cela concernerait quasiment tout le monde. Plus voir aussi le cas de ceux qui sont raccordés à un conduit qui semble être individuel.*

*2) Après cela, il faudra organiser avec un organisme de contrôle la visite de tous les appartements.*



**FISKOBEL**

Cadillac s.a. Fiduciaire  
Syndic de Copropriété

Monsieur [REDACTED] propose de passer par ATALS CONTROLE. Petite société dirigée par un Ingénieur Civil.

Fin de la conversation vers 12h32, le 3 janvier 2023.

[REDACTED]  
Syndic ACP IRIS

**Confirmation de [REDACTED] :**

Votre résumé est OK moyennant quelques petites précisions :

**Les sirènes de chaque hall ne réagissent que pour leur propre cheminée :**

⇒ Il n'y a pas de consolidation de l'ensemble (ce qui serait inapproprié).

**Placement sécurités individuelles : privatif oui (accès certainement) mais servitude**

⇒ Obligatoire vis-à-vis des communs (par cheminée).

**Organismes accrédités : je propose 2 OCA :**

1°) **Atlas Contrôle Chaussée De La Hulpe 181 bte 1 1170 Bruxelles**

Nicolas Pitance Téléphone : 02 726 64 04 Email : [info@atlascontrole.be](mailto:info@atlascontrole.be)  
[www.atlascontrole.be](http://www.atlascontrole.be)

2°) **Sofistes ASBL Jérôme EMAER Mail :**

[jerome.emaer@sofistes.be](mailto:jerome.emaer@sofistes.be) | Tél : +32 (0)69/49.55.10 | Fax : +32 (0)69/49.55.11  
<http://www.sofistes.be> | <http://www.drone-inspection.be>





**Philippe DEPLASSE\***

**Expert ABEX n°951**

**Réf R.N. : EXP30686049**



**\*M+E Engineering SRL**

Mr [REDACTED]  
**Administrateur provisoire  
de la copropriété IRIS**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

V. ref. :548-METTEWIE IRIS  
N. ref. : L/PHD/phd/220808

Bruxelles, le 08 août 2022

Cher monsieur [REDACTED]

**Concerne : ACP IRIS SISE BD METTEWIE, 73 À 83 À 1080 BRUXELLES  
PROBLEMATIQUE DES CHEMINEES**

Suite à votre mail de ce jour, concernant l'objet rappelé sous rubrique, nous vous résumons ci-après la situation :

## **1. Situation initiale.**

1.1 L'immeuble est équipé de chaudières individuelles assurant le chauffage et la préparation d'eau chaude domestique (c-à-d fonctionnement aussi l'été).

1.2 L'évacuation de fumée (parfois appelés « gaz brûlés ») de ces chaudières s'opère via un conduit collectif recueillant -suivant les cas – 14, 16, 18 raccordements.

1.3 Pour des motifs techniques, ces chaudières sont en communication avec le local. (voir explications en annexe 1).

1.4 Cet été, des refoulements de gaz brûlés ont été constatés dans certains appartements. Le SIIG (Sécurité des installations intérieure gaz) du GRD (gestionnaire du réseau de distribution = Sibelga) a été appelé à ce sujet.

## 2. Situation actuelle

2.1 Sur base des prérogatives du GRD via son règlement technique<sup>1</sup>, compte tenu des constatations in situ et en vertu du principe de précaution, les 325 compteurs d'abonnés ont été scellés.

2.2 La réouverture de ces alimentations en gaz est conditionnée à la garantie d'un fonctionnement sûr quant à l'absence de refoulements de gaz brûlés dangereux.

## 3. Situation projetée à court terme

3.1 Remarque préalable : les règles de l'art (NBN D51-003 et NBN/DTD B61-002) reflétant l'état de la connaissance technique n'autorisent que 5 raccordements au maximum sur ce type de conduit collectif fonctionnant en tirage naturel (sans ventilateur).

Dans la situation rencontrée ici, la seule solution rapide et conforme est la mise en place d'une évacuation par tirage forcé (ventilateur).

3.2 Afin de répondre aux exigences en sécurité, et en accord avec Sibelga, il est dès lors prévu ce qui suit :

1°) Au niveau de chaque cheminée collective :

- Evacuation forcée de la fumée des chaudières, par raccordement d'un ventilateur électromécanique placé à la partie supérieure du conduit collectif (13 unités).
- Installation d'un détecteur de débit surveillant le bon fonctionnement du système.

2°) Au niveau de chaque chaudière :

- Raccordement d'une commande de sécurité autorisant le fonctionnement de la chaudière uniquement en présence d'un débit d'évacuation suffisant. (325 unités).
- Etablissement de l'inventaire des chaudières par conduit conformément à l'obligation réglementaire (cf. Annexe 2)
- A posteriori, contrôle de bon fonctionnement et signalement de toute situation anormale (p.ex. chaudières non admises sur conduit collectif de ce type).

---

<sup>1</sup> Décision 80 du 5 décembre 2018 de BRUGEL M.B. 05.02.2019

3.3 Les opérations décrites au 3.2 représentent :

- un travail spécialisé et un degré d'urgence, nécessitant du prestataire des travaux, une expérience préalable spécifique et une disponibilité à bref délai.
- quelques difficultés d'approvisionnement compte-tenu de la quantité de fournitures urgemment requises.

3.4 Pour répondre aux contraintes évoquées au 3.3 supra, la firme Ets Decubber a été chargée de ces travaux car elle présente de nombreuses bonnes références dans ce type de problème, et qu'en outre, le GRD Sibelga lui accorde son entière confiance.

#### **4. Situation projetée à long terme**

4.1 L'ensemble des actions décrites au 3 supra constitue une solution justifiée par l'urgence, cependant, ces installations d'évacuation de fumée restent des éléments vétustes et inadaptés aux technologies récentes (chaudières à condensation).

4.2 Une adaptation « définitive » reste donc à étudier en vue de réaliser les travaux requis à un fonctionnement ultérieur de chaudières à condensation montés en mode étanche (garantie de sécurité augmentée pour les occupants).

4.3 Dans le contexte du 4.2, il y a lieu de remarquer :

- Que les investissements installés en toiture et la chaîne de sécurité au niveau de chaque appartement seront réutilisés.
- Qu'une investigation préalable (inspection caméra et rapport) est indispensable afin d'identifier la réalité des raccordements et les problèmes/accidents possibles dans le parcours du conduit.
- Que cette investigation doit servir de base à la rédaction d'un cahier des charges reprenant descriptif des solutions, exigences de matériaux, typologie des chaudières à installer et notes de calcul de dimensionnement.
- Que le remplacement des chaudières d'une même cheminée doit s'opérer de manière globale (pas de remplacement progressif).

**5. Remarques importantes**

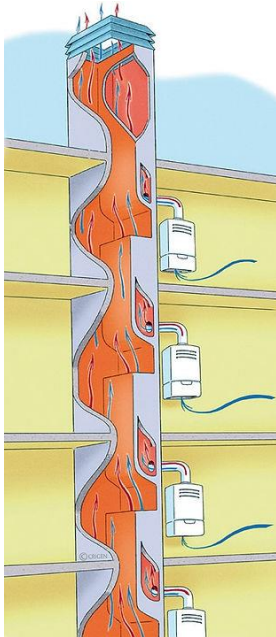
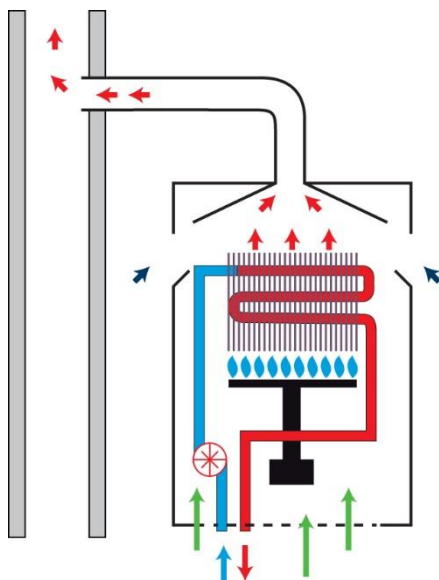
- 5.1 Il est instamment demandé de ne plus investir dans le remplacement des chaudières existantes par des modèles similaires et surtout jamais par une chaudière à ventilateur !
- 5.2 En général, la plupart des appareils existants restent réparables, sauf cas de vétusté irrémédiable.
- 5.3 Les situations évoquées en fin du 5.2 supra devront être étudiées au cas par cas.

Nous restons à votre disposition pour tout complément de mission en ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, l'expression de nos salutations les meilleures,



**Ph. DEPLASSE**  
Expert ABEX 951

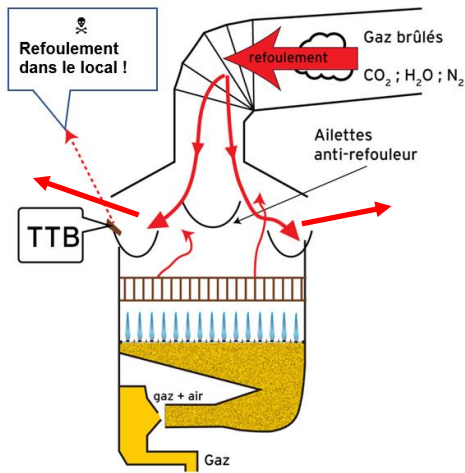
**ANNEXE 1 :****A1.1 Illustration d'un conduit collectif - shunt****A1.2 Illustration du système air fumée de chaudières existantes**

flèches rouges : fumée sortant de la chaudière et s'élevant de manière naturelle (sans ventilateur) vers la cheminée.

flèches bleues : air entrant dans le coupe-tirage vers la cheminée (en situation normale / situation anormale voir image suivante)  
A ce niveau il y a un contact direct avec l'ambiance du local.

flèches vertes : arrivée d'air neuf destiné à la combustion  
(cet air provenant in fine de l'extérieur)

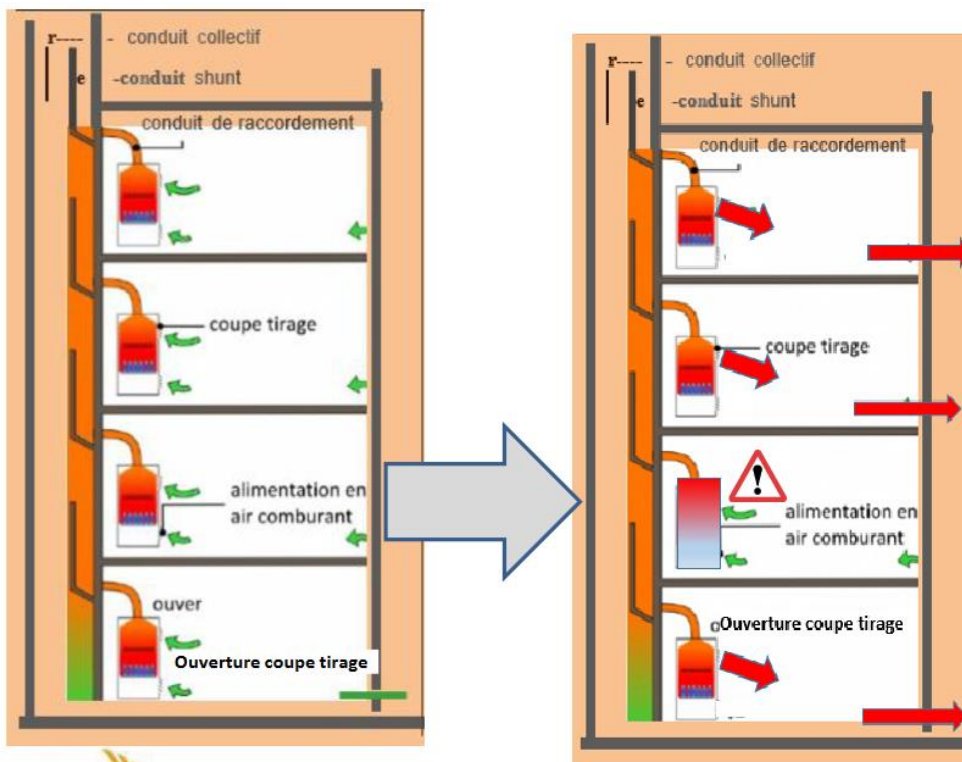
**A1.3 Illustration d'un refoulement vers l'intérieur du local**



La fumée « déborde » du coupe-tirage et se répand dans l'ambiance du local (flèches rouges).

Sur une cheminée individuelle, le « TTB » est une sécurité qui arrête la chaudière lors du refoulement, mais, sur un conduit collectif, le refoulement provenant d'un autre appareil ne peut être arrêté par ce « TTB ».

**A1.4 Illustration d'un refoulement provenant d'une autre chaudière :**



Nouvelle chaudière à ventilateur



ANNEXE 2 :

EXTRAIT DE L'ARRETE « EXIGENCES » du 21 juin 2018.

**Sous-section 2. Liste des chaudières et chauffe-eau connectés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion**

**Art. 3.3.2**

§1<sup>er</sup>. Lorsque plusieurs chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage comprenant une ou plusieurs chaudières, sont raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion, un document reprenant la liste de tous les appareils raccordés est constitué et tenu à jour en précisant la date de mise à jour de la liste et pour chaque appareil, au moins les données suivantes : la référence de l'unité PEB où se situe l'appareil, le type d'appareil tel que chaudière ou chauffe-eau, le combustible utilisé, la puissance nominale utile en kW, appareil à condensation ou non, le type de raccordement au conduit d'évacuation des gaz de combustion selon la norme NBN D51-003 et pour les chaudières alimentées au gaz, s'il s'agit d'un brûleur atmosphérique, prémix ou pulsé.

§2. Ce document est conservé, tenu à jour et mis à la disposition du propriétaire, du titulaire ou déclarant et de tout professionnel qui intervient sur le système de chauffage.

## Jean-Pascal COCHET

---

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** mardi 31 janvier 2023 09:26  
**À:** support@prosyndic.be; jpc@prosyndic.be  
**Cc:** [REDACTED]  
**Objet:** ACP IRIS / ACTE DE BASE & NOTE IMPORTANTE VENTE BIENS / CHAMBRETTES  
**Pièces jointes:** DEF\_COORD\_STAT\_RES\_IRIS\_ACTE\_BASE\_ROI.PDF

Chère Madame [REDACTED] Cher Monsieur [REDACTED]

Comme convenue, je vous envoie en pièce jointe le document que j'avais reçu à l'époque contenant l'ACTE de BASE et le ROI de notre résidence IRIS. Je crois qu'il sera très utile à avoir car je pense que vous n'avez pas reçu des gestions précédentes.

Une note très importante concerne la **vente des biens** et surtout la question des **chambres** de bonnes / chambrettes du **1<sup>er</sup> étage et 27<sup>ème</sup> étage de l'immeuble**. Ces biens sont appelés «**chambres**» dans l'acte de base et dans le ROI.

Il est tout à fait interdit d'acheter ou vendre (aliénations de) ces «chambres» de façon séparée des appartements ou rez-de-chaussée et les seuls qui peuvent posséder des chambres sont des copropriétaires. Je copie-colle la section qui en parle de notre acte de base, page 5 du PDF :

### REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Le n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accès parties privatives donc elle dépendent. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire appartement ou du magasin de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jou qu'à un occupant d'un appartement ou autre local privatif dans la Résidence.

Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou locaux privatifs du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte, ces alié n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés aliénations. Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un appartement dépendent plusieurs caves.

De même les aliénations de chambres au premier et au vingt-septième étage permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privatifs du rez-de-chaussée

Pourriez-vous vérifier que pour les ventes en cours, cette règle soit respectée et faire une note spécifique aux notaires par mail de bien veiller de respecter cette clause fondamentale ? Je veux dire, de pouvoir le spécifier directement sans uniquement envoyer l'acte de base. C'est vrai que les notaires sont sensés lire et respecter scrupuleusement l'acte de base et les lois, mais dans le passé il est arrivé plusieurs fois d'avoir des chambres avec de propriétaires des chambres qui n'ont pas d'appartements (!).

Cette situation crée de très nombreux problèmes à la copropriété et rend la gestion plus compliqué aussi pour le syndic, car ce commerce irrégulier des chambres, alimente l'usage illicite de certains de ces biens, qui sont loué illégalement à des gens extérieur à l'immeuble et qui sont domiciliés sans que les chambres puissent faire l'objet d'un logement indépendant, en pleine infraction sur des très nombreux fronts.



Il y a aussi la question des caves, spécifiée par l'acte de base. Uniquement des copropriétaires peuvent en posséder.

Dans un courriel séparé j'enverrai plus d'informations par rapport aux points d'infractions et les procédures entamés aussi par les syndic précédent. Toutefois dans ce courriel, je voulais d'abord faire le points sur les vente et pouvoir éviter des problèmes additionnels pour le futur. Si vous êtes au courant de vente d'appartements avec chambres annexés (même juste le compromis), pourriez-vous prendre contact avec les notaires pour vérifier, s'il vous plaît ?

A' propos, une vente dont j'ai su, tout par hasard, c'est celle de la Confédération Belge de la Pâtisserie, étage 6 au 83. Ils ont des chambres aussi, pourriez-vous regarder leur dossier si tout c'est passé correctement ?

Je reste à disposition pour toutes questions.

Merci beaucoup pour vos actions et belle journée,

Cordialement

[Redacted signature]

## ACP IRIS

Bd Louis Mettewie 73-83

1080 Molenbeek-Saint-Jean

N° ent. : 0850-147-392

Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Bilan après répartition au 31/12/2023

Date d'édition : 04/04/2024 15:12:32

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	628.05	100 - Fonds de roulement général	234 990.00
312 - Stocks badges	4 881.04	160 - Fonds de réserve général	3 561 312.16
4100 - Copropriétaires	383 934 .69	440 - Fournisseurs	85 768.58
460000 - Sinistres en cours	47 713.27	460000 - Sinistres en cours	3 368.31
490 - Charges à reporter	623.46	4992 - Arrondis créditeurs	5.51
550 - Compte vue Réserve	2 497 644.48	4999 - Paiement à identifier	524.20
<i>BELFIUS BE52 0882 7323 1009</i>	<i>2 497 644.48</i>		
551 - Compte vue Roulement	950 543.77		
<i>BELFIUS BE74 0689 0406 7107</i>	<i>816 658.57</i>		
<i>ING BE38 3631 2741 2772</i>	<i>133 810.35</i>		
<i>ING BE88 3635 6135 8541</i>	<i>74.85</i>		
<b>3 885 968.76</b>		<b>3 885 968.76</b>	

# IRIS

## BUDGET 2024

6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	550,00 €
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS (L - 100%)	3.650,00 €
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	94.000,00 €
61012 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ASCENSEURS NON COMPRIS DANS CONTRAT D'ENTRETIEN (L - 100%)	4.000,00 €
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE (L - 100%)	3.000,00 €
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%)	95.000,00 €
61051 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES (L - 100%)	10.000,00 €
61053 - MATÉRIEL NETTOYAGE (L - 100%)	2.000,00 €
61054 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONTRAT (L - 100%)	16.000,00 €
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%)	10.000,00 €
61063 - ENTRETIEN PARKINGS, CHEMINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%)	500,00 €
6107 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)	50.000,00 €
6109 - DIVERS (L - 100%)	200,00 €
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	10.000,00 €
6120 - EAU (L - 100%)	90.000,00 €
61202 - SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU (L - 100%)	5.000,00 €
612101 - ELECTRICITÉ	60.000,00 €
612110 - GAZ	1.500,00 €
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	69.900,00 €
61303 - HONORAIRES EXPERTS	2.000,00 €
61305 - AUTRES HONORAIRES (L - 100%)	5.000,00 €
6132 - LOYER DU GARAGE 706 (L - 100%)	1.700,00 €
614 - ASSURANCES	110.000,00 €
6147 - FRANCHISE	10.000,00 €
615 - CONCIERGERIE (L - 100%)	1.000,00 €
616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	9.000,00 €
620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS (L - 100%)	22.000,00 €
621 - COTISATIONS PATRONALES POUR ASSURANCES SOCIALES (L - 100%)	22.000,00 €
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	-8.000,00 €
740 - INDEMNITÉS ET PÉNALITÉS ROI	-1.000,00 €
643 - FRAIS PRIVATIFS	1.000,00 €
	700.000,00 €
FONDS DE RESERVE	320.000,00 €



**FISKOBEL**

Cadillac s.a. Fiduciaire

### Paragraphe 1°

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5 alinéas 2 et 3 ;

<b>Fonds de roulement :</b>	<b>234 990,00 €</b>	<b>10.000 Qtés = 23,499 € par Quotité</b>
<b>Fonds de réserve :</b>	<b>3.382.864,73 €</b>	<b>Situation au 31.12.2022</b>

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

A ce jour, le solde dû par le vendeur s'élève à .....€ sous réserve de paiement.

3 la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

**Le fond de réserve est alimenté de 320.000€/an autrement dit 80 000€/trimestre**

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

- Plusieurs dossiers contentieux avec des copropriétaires (recouvrement de charges) sont en cours
- Une procédure judiciaire est également en cours à charge du syndic précédent, à savoir : Managimm

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années (2020-2021);

Voir annexes

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

En annexe

7° Appels de fonds

Voir annexe

**Les charges sont appelées selon un budget voté à l'assemblée générale.**

**Actuellement : 600.000 € par an soit 60 € par quotité et par an**

A notre connaissance il n'y a pas de D.I.U. concernant cette copropriété

La chaudière est une chaudière commune au gaz.

**Récapitulatif pour les charges par trimestre et par quotité :**

**Exemple ci-dessous pour un Garage de 4 quotités :**

- |                                   |         |                             |
|-----------------------------------|---------|-----------------------------|
| 1. Charges Trimestrielle de :     | 60,00 € | ( 15 € par Quotité / Trim ) |
| 2. Fonds de Réserve Trimestriel : | 32,00 € | ( 8 € par Quotité / Trim )  |



**FISKOBEL**

Cadillac s.a. Fiduciaire

**Paragraphe 2°**

1° Voir PV

2° Voir PV

3° Néant

4° demande reconventionnelle de la part de l'ancien syndic Managimm concernant certains honoraires.  
Aucune décision n'a encore été prises.

*« Les chambre au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS , ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »*

**A NOTER TRES IMPORTANT :**

**1) Il est Interdit par l'acte de base de vendre un appartement sans les chambrettes.**

**2) Merci de le faire savoir à vos clients ! C'est un point très important !**

*Notez bien que nous serons dans l'obligation d'informer le Notaire ainsi que notre service juridique. Il s'agit ici d'une responsabilité importante vu les litiges en cours chez IRIS au sujet notamment des chambrettes.*

**3) A noter que la compagnie d'assurance ne couvre plus les sinistres en dessous de 3.500 €**

*La conséquence étant que très souvent la copropriété ou les copropriétaires en causes doivent intervenir dans la réparation des dégâts jusqu'à concurrence de cette franchise.*

**4) Des Travaux aux Terrasses doivent être effectués dans les délais assez courts.**

*On parle de 9.000.000 € globalement. Ce sera fait par étape mais on peut imaginer un montant par personne d'environ 25.000 € par appartement !*

*Bien à vous*

*Pour l'ACP IRIS*

*Cadillac sa Fiskobel*

*Bureau 02/840.03.63*