

**PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE EXPO 1&2 SECONDE SEANCE**  
**24 mai 2023**  
**0891.019.234**  
**Avenue de l'Exposition 416-418-424-426, 1090 Jette**

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.  
 Sont présents ou représentés 94 propriétaires sur 284 représentants 166339  
 quotités sur 420682  
 Etant en seconde assemblée le double quorum n'est pas nécessaire et la séance  
 peut valablement se tenir.

- 1) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.  
 Madame est élue présidente à l'unanimité  
 Madame est élue scrutateur à l'unanimité  
 Le syndic assurera le secrétariat à l'unanimité
  
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes exercice 2022  
 - vote (majorité absolue)  
 Pour EXPO 1 les comptes sont approuvés à 75,15%  
 Pour : 55017  
 Contre : 18193  
  
 Pour EXPO 2 les comptes ne sont pas approuvés à 73,07%  
 Pour : 21147  
 Contre : 57393
  
- 3) Décharge au Commissaire aux comptes – vote (majorité absolue)  
 Point reporté à une assemblée ultérieure  
  
 Pour EXPO 1 le commissaire est déchargé de sa mission à 77,72%  
 Pour : 60667  
 Contre : 17390  
  
 Pour EXPO 2 le commissaire aux comptes n'est pas déchargé de sa mission à  
 73,12%  
 Pour : 19149  
 Contre : 52091
  
- 4) Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2023 – présentation des  
 candidats – vote (majorité absolue)  
 Madame Potier est désignée commissaire aux comptes par l'assemblée à 54,74%  
 Pour : 80223  
 Contre : 66329
  
- 5) Conseil de Copropriété – rapport du CDC – décharge au CDC - vote (majorité ab-  
 solue)  
 Le conseil fait son rapport sur l'exercice écoulé.  
 L'assemblée donne décharge au conseil à 97,52%  
 Pour : 146050  
 Contre : 3700

6) Constitution d'un Conseil de Copropriété – présentation des candidats – vote (majorité absolue)

Madame à l'unanimité  
 Madame à l'unanimité  
 Madame nommée à 53,02%  
 Pour : 42139  
 Contre : 37331  
 Monsieur à l'unanimité  
 Monsieur à l'unanimité  
 Monsieur nommé à 81,69%  
 Pour : 72711  
 Contre : 16291  
 Madame à l'unanimité

7) Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP (art.577-9 CC).  
 L'assemblée est informée des actions en cours.

8) Evaluation des contrats – rapport d'activité du Syndic – décharge au Syndic – vote (majorité absolue)

Le syndic fait son rapport.  
 L'assemblée donne décharge au syndic à 78,31%  
 Pour : 118606  
 Contre : 32843

9) Budget 2023 / Begroting 2023 :

Présentation du budget annuel 2023 - vote (majorité absolue)

Fond de réserve : appel de fond de réserve équivalent à 5% du Budget annuel (légal)

**EXPO I**

|                                           | <u>Budget 2022</u>  | <u>Frais réels 2022</u> | <u>Budget 2023</u>  |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Assurances et taxes                       | 30.000,00 €         | 30.890,78 €             | 25.000,00 €         |
| Syndic                                    | 37.000,00 €         | 34.662,00 €             | 37.000,00 €         |
| Honoraires avocats et experts             | 5.000,00 €          | 2.831,49 €              | 5.000,00 €          |
| Travaux                                   | 15.000,00 €         | 38.246,02 €             | 15.000,00 €         |
| Frais d'administration                    | 1.000,00 €          | 493,20 €                | 1.000,00 €          |
| Frais exceptionnels                       | 10.000,00 €         |                         | 5.000,00 €          |
| Système anti-incendie                     | 2.000,00 €          | 1.513,35 €              | 2.000,00 €          |
| Ascenseurs                                | 12.000,00 €         | 9.161,22 €              | 12.000,00 €         |
| Entretien jardins et extérieurs           | 6.000,00 €          | 4.390,49 €              | 6.000,00 €          |
| Entretien des communs                     | 37.000,00 €         | 47.826,59 €             | 40.000,00 €         |
| Gestion des accès                         | 5.000,00 €          |                         | 2.000,00 €          |
| Dépannages et entretien bâtiment          | 20.000,00 €         | 10.348,69 €             | 14.000,00 €         |
| Garage                                    |                     | 6.264,15 €              | 6.000,00 €          |
| Sinistres non déclarés et franchise       | 10.000,00 €         | 13.925,78 €             | 10.000,00 €         |
| Chauffage et eau chaude + eau des communs | 90.000,00 €         | 87.220,33 €             | 105.000,00 €        |
|                                           | <b>280.000,00 €</b> | <b>287.774,09 €</b>     | <b>285.000,00 €</b> |

EXPO II

|                                         | <u>Budget 2022</u>  | <u>Frais réels 2022</u> | <u>Budget 2023</u>  |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Assurances et taxes                     | 16.000,00 €         | 10.730,79 €             | 14.000,00 €         |
| Syndic                                  | 31.000,00 €         | 30.738,00 €             | 32.000,00 €         |
| Honoraires avocats et experts           | 5.000,00 €          | 20.682,98 €             | 10.000,00 €         |
| Travaux                                 | 15.000,00 €         | 62.877,86 €             | 16.000,00 €         |
| Frais d'administration                  | 1.000,00 €          | 1.659,75 €              | 1.000,00 €          |
| Frais exceptionnels (travaux compteurs) | 10.000,00 €         |                         | 15.000,00 €         |
| Système anti-incendie                   | 2.000,00 €          | 272,10 €                | 2.000,00 €          |
| Ascenseurs                              | 7.000,00 €          | 7.583,05 €              | 7.000,00 €          |
| Entretien jardins et extérieurs         | 4.000,00 €          | 5.439,26 €              | 5.500,00 €          |
| Entretien des communs + electr + eau    | 40.000,00 €         | 90.355,61 €             | 91.000,00 €         |
| Gestion des accès                       | 4.000,00 €          |                         | 2.000,00 €          |
| Concierge                               |                     | 11.141,37 €             | 4.000,00 €          |
| Dépannages et entretien bâtiment        | 10.000,00 €         | 3.286,46 €              | 5.000,00 €          |
| Garage                                  |                     | 4.879,99 €              | 4.500,00 €          |
| Sinistres non déclarés et franchise     | 10.000,00 €         | 15.570,26 €             | 9.000,00 €          |
| Chauffage                               | 65.000,00 €         | 172.646,90 €            | 182.000,00 €        |
|                                         | <b>220.000,00 €</b> | <b>437.864,38 €</b>     | <b>400.000,00 €</b> |

EXPO 1 Le budget est approuvé à 94,73%

Pour : 89104

Contre : 4950

EXPO 2 Le budget est approuvé à 73,34%

Pour : 52284

Contre : 18998

L'assemblée approuve l'appel de fond de réserve à 5% du Budget à 94,17%

Pour : 138100

Contre : 8548

- 10) Accord donnée par l'Assemblée au Syndic ou à un bureau mandaté de demander la/les prime(s) Renolution pour travaux exécutés, sur les obligations qui en découlent.

Les primes seront versées sur les comptes suivants :

EXPO I : BE95 0689 3146 5058

EXPO II : BE88 0689 4819 5841

vote (majorité absolue)

Demande de Bruxelles Environnement :

- **Autorisation des copropriétaires** (fichier : 20190429\_EXPO I\_ACP\_PV AGO.pdf)  
- Document périmé et incomplet. Le document attendu est une copie (signée et datée) du procès-verbal de l'assemblée générale **datant de moins d'un an**, ou à défaut une copie (signée et datée) de l'approbation de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur la demande de primes, les obligations qui en découlent et le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.

L'assemblée donne son accord à l'unanimité

Pour : 157747

Contre : 0

- 11) Présentation de l'étude d'étanchéité et structurelle des parkings réalisés par ART'S à la demande de l'assemblée générale du 25 avril 2022 – présentation des pathologies et solutions à y apporter. Des travaux à entreprendre et leur financement - Vote (majorité qualifiée)

ART'S présente l'étude, les différentes phases possibles afin de ne pas faire les travaux en une fois.

L'assemblée générale demande à ce que le point soit reporté à une assemblée générale ultérieure ou un complément d'information sera présenté, des possibilités de financement seront analysées et présentées lors de cette future assemblée.

- 12) Travaux en cours avec City Façade :  
Explications délais, City Façade est très peu présent sur le chantier, les travaux sont en phase de finalisation et les descentes d'eau pluviales sont à recommencer en partie. Lorsque cette étape sera terminée, la réception pourra commencer.

- 13) Remplacement des compteurs eau dans le bâtiment EXPO II :  
La société Ribours qui avait été mandatée par l'EXPO 2 avait une première fois abandonné le chantier lorsque Baltimo s'occupait de l'immeuble. Managimm a tenté de relancer la négociation, en vain. L'appel à un avocat a alors été voté lors de la dernière AG pour lancer une procédure à leur encontre. Les Ribours ont alors répondu via leur avocat qu'ils désiraient entrer en négociation. Celles-ci ont eu lieu et ont débouché sur un accord de reprise de chantier. Plusieurs réunions ont eu lieu, des tests d'étanchéité des pieds de colonne ont été réalisés. Le chantier devait reprendre par la suite mais les Ribours ont à nouveau stoppé le travail. Tel que décidé lors de la dernière AG et confirmé par le conseil, des poursuites sont entamées à l'encontre des Ribours.

- 14) Mise en conformité électrique des installations parking :  
Il est constaté lors du dernier contrôle qu'un grand nombre de parkings sont équipés de prises, lampes et de toutes sortes d'appareils. Ces installations ne sont pas conformes aux exigences actuelles. Dans le cadre du permis d'environnement, il est imposé que l'installation soit régularisée.  
Afin de résoudre cela, il est proposé de garder les tableaux communs dans les allées de garage et de débrancher les autres installations vers les emplacements et box (installations privatives. Suite à cela, chaque copropriétaire voulant relier son garage ou son emplacement pourra le faire en se branchant dans les tableaux des halls en installant un compteur de passage afin que l'électricité consommée soit facturée à l'utilisateur. Vote (majorité qualifiée)

L'assemblée donne son accord à 88,44 % pour la mise en conformité de l'installation  
en procédant au débranchement des installations privatives. Les copropriétaires devront brancher à nouveau leurs installations en plaçant un compteur de passage et en fournissant une attestation de conformité.

Pour : 109365

Contre : 14294

- 15) Cogénération :  
La cogénération connaît des pannes suite à des problèmes techniques.  
La société Build One qui a installé les machines n'existe plus.  
La société de maintenance et le fabricant sont interpellés afin de trouver une solution.

- 16) Communauté énergétique :  
Mandat au syndic pour faire le nécessaire au niveau de l'acte de base après accord du conseil pour que la mise en place d'une communauté énergétique soit possible. Vote (majorité qualifiée)

L'assemblée donne son accord pour les modifications de l'acte de base nécessaire à la création d'une communauté d'énergie à 97,80%  
Pour : 140198  
Contre : 3149

- 17) Placement d'une barrière à l'entrée du parking jour.  
Placement d'une caméra supplémentaire pour surveiller les éventuels actes de malveillance sur la barrière – Vote (majorité qualifiée)

L'assemblée marque accord pour le placement d'une barrière à l'entrée du parking jour à 70,75 %.  
L'assemblée demande au syndic d'explorer les différents moyens de contrôle d'accès afin d'optimiser l'utilisation du parking. Mandat au conseil et au syndic pour le choix du fournisseur.  
Pour : 90466  
Contre : 37386

- 18) Remplacement des conduites techniques hydrauliques (amenées et évacuation) verticales dans la trémie au-dessus du hall 424 – Vote (majorité qualifiée)  
L'assemblée vote à 77,94 % les travaux de remplacement.  
Pour : 49643  
Contre : 14046

- 19) Renouvellement du mandat du syndic – vote (majorité absolue)

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic à 94,56%  
Pour : 132257  
Contre : 7595

- 20) Points à la demande de copropriétaires :

- Monsieur  
Étude et placement de panneaux photovoltaïques et éoliennes.  
Comme le bâtiment est isolé, je demande à ce qu'on retire les 20 % qui sont comptés d'office à chaque radiateur, en effet nous n'ouvrons jamais le radiateur de la cuisine. Ni ceux des chambres à coucher – Vote (majorité qualifiée)

Monsieur n'étant pas présent pour expliquer sa demande l'assemblée ne vote pas.

- Madame :  
Nomination d'un vérificateur des comptes habitant l'immeuble  
Rétablissement du paiement du fonds de réserve garages (annulé erronément)  
Surtout un décompte détaillé des frais de rénovation façades.  
Pétition rue Moyens.  
Madame a été nommée commissaire aux comptes pour l'exercice.

- 21) Lecture du procès-verbal de séance et signatures