

**Association des copropriétaires de la Résidence CENTRALE**  
**Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66**  
**1000 Bruxelles**

**B.C.E. : 0847.826.817**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU MERCREDI 20 SEPTEMBRE 2023 A 18H00**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt septembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66 à 1000 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle des Pères Dominicains sise Avenue de la Renaissance n° 40 à 1000 Bruxelles suite à la convocation du 30 août 2023.

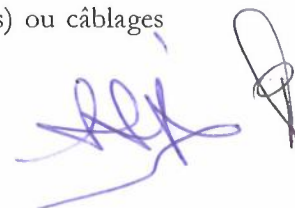
\* \* \* \* \*

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

\* \* \* \* \*

**ORDRE DU JOUR**

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
  - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
  - b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023
  - c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
- 5) Dossiers techniques :
  - a) Réfection des 3 façades en intérieur d'îlot
    - Présentation par le bureau d'architecture ID Cité de son étude
    - Décision(s) des copropriétaires
    - Le cas échéant, financement des travaux
  - b) Déploiement de la fibre optique : Goulottes dans les communs (Proximus) ou câblages par l'extérieur sous la responsabilité de la copropriété



- c) Cour intérieure : Débordements de la chambre de visite et défectuosité de l'égout
- d) Changement des machines à laver et des sècheirs dans la buanderie commune
- 6) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :
  - a) Etude de Sibelga pour le déplacement des compteurs électriques et la mise en conformité de certains d'entre eux (Mr Popescu)
  - b) Cage d'escalier au bloc B privatisée du 3<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étage par une porte constamment fermée à clé (Mr Malard)
  - c) Dépôts sauvages dans la copropriété (Mr Malard)
- 7) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 10) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
- 11) Elections statutaires :
  - a) Conseil de copropriété
  - b) Commissaire aux comptes
  - c) Mandat du syndic
- 12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de septembre : Le lundi 23 septembre 2024 à 18h00.

\* \* \* \* \*

### POINT UN

#### Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

Cette Assemblée est valablement constituée avec 21 propriétaires présents ou représentés sur 41 qui représentent 5 312 quotités sur 10 000.

### POINT DEUX

#### Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr Apt en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

### POINT TROIS

#### Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Souris & rats : Le syndic commandera une nouvelle intervention à la société Diclo pour les parties communes (+/- 600 €).

Les sujets à aborder se trouvent dans l'ordre du jour principalement au point 5.



## POINT QUATRE

### Comptabilité :

#### a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/06/2023, la copropriété disposait d'un fonds de réserve de 117 499,12 €.

Trois lots (1D4, 3D3 et RC7) présentent des arriérés de charges.

#### b) Approbation des comptes pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023

Mr Bettens a procédé à la vérification des comptes en date du 07 septembre 2023. Il a obtenu réponse à toutes ses questions et propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes et leurs répartitions du 01/07/2022 au 30/06/2023 sont approuvés.

#### c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles

Les charges du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 s'élèvent à 58 608,05 €.

Le budget annuel 2023-2024 pour les charges courantes est estimé à 56 900 €. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Il est donc convenu que le syndic fasse des appels de 14 500 € pour les provisions trimestrielles (58 000 €/an).

## POINT CINQ

### Dossiers techniques :

#### a) Réfection des 3 façades en intérieur d'îlot

L'étude fut finalisée durant le mois de juin 2023. En collaboration avec le conseil de copropriété, il a été décidé de ne pas convoquer une AGE durant les vacances d'été et d'attendre la présente AGO.

##### - Présentation par le bureau d'architecture ID Cité de son étude

L'étude a été envoyée aux copropriétaires avant la tenue de l'AG. En séance, l'architecte David Van Assche du bureau ID Cité la présente et répond aux différentes questions.

##### - Décision(s) des copropriétaires

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la décision est reportée pour que le bureau ID Cité puisse analyser globalement les performances énergétiques

du bâtiment et budgétiser une isolation par l'extérieur des 3 façades ( finition enduit ou brique). Une AGE sera convoquée à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

- **Le cas échéant, financement des travaux**

Sans objet.

**b) Déploiement de la fibre optique : Goulottes dans les communs (Proximus) ou câblages par l'extérieur sous la responsabilité de la copropriété**

L'AGO 2022 avait refusé l'installation de la fibre optique (rapport de Proximus du 15/12/2021) pour une raison esthétique.

Une réunion (syndic-conseil de copropriété-Proximus) s'est tenue à l'immeuble en date du 15/12/2022 et Proximus a refusé de modifier son plan d'installation.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est donc décidé de placer uniquement leurs boîtiers communs dans les caves (sous réserve d'acceptation par Proximus).

**c) Cour intérieure : Débordements de la chambre de visite et défectuosité de l'égout**

Une section de l'égout qui passe dans la cour intérieure est utilisée par l'immeuble voisin (n° 52).

L'assurance protection juridique de la copropriété est en charge du dossier. Une réunion commune s'est tenue le 06/07/2023. Dans la foulée, une offre de prix pour la rénovation des canalisations a été obtenue auprès de la société Service Chemisage. Le devis se chiffre à 6 150 € htva et les experts détermineront la quote-part de chaque partie (ACP Centrale et immeuble voisin du n° 52 dont le gestionnaire est Mr Gilson).

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est validé que les travaux à charge de l'ACP Centrale seront financés par les charges trimestrielles.

**d) Changement des machines à laver et des séchoirs dans la buanderie commune**

Le 19/09/2023, la société Wash & Dry solutions a pris la décision de mettre un terme à sa collaboration avec la copropriété suite aux vols d'argent et aux actes de vandalisme commis sur leurs machines.

La société LDL a remis une proposition pour placer 2 machines à laver et 2 séchoirs. Tous les documents informatifs étaient annexés à la convocation d'AG.

A 83%, la proposition de LDL avec des paiements uniquement via l'application smartphone « AirWallet » est acceptée. Une connexion internet n'est donc pas nécessaire.

## POINT SIX

### Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

a) Etude de Sibelga pour le déplacement des compteurs électriques et la mise en conformité de certains d'entre eux (Mr Popescu)

Un électricien devra budgétiser les travaux à charge de la copropriété (raccordements entre les paliers et la cave, placement de nouveaux coffrets avec différentiel,...).

b) Cage d'escalier au bloc B privatisée du 3<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étage par une porte constamment fermée à clé (Mr Malard)

Mr Popescu signale qu'il s'agit d'une zone privative.

c) Dépôts sauvages dans la copropriété (Mr Malard)

Le syndic ne fera pas évacuer les encombrants présents dans les caves. Par contre, il essayera d'effectuer un inventaire des caves privatives et il placera deux pictogrammes interdisant les encombrants au début du couloir vers la Rue des Bouchers.

## POINT SEPT

### Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Se référer au point 5a + réfection et isolation des toitures.

## POINT HUIT

### Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 2 500 € par trimestre.

## POINT NEUF

### Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

Liste non exhaustive :

	Fournisseurs	Montants	Satisfaction
Extincteurs	ANSUL	482,50 €/an	OK
Syndic	COL-VERT	3 681,27 €/trim.	OK
Assurance incendie	ETHIAS	4 930,38 €/an	OK
Protection juridique	ARAG	829,05 €/an	OK
Nettoyage des communs	CLEAN & CO	1 681,48 €/mois	OK
Location containers	BXL PROPLETE	121,97/trim.	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK
Electricité	ENGIE	-	OK
Déboucheur	DMO	+/- 230€/curage	OK
Jardinier	SERVAIS	944,90 €/an	OK

## POINT DIX

### Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

## POINT ONZE

### Elections statutaires :

#### a) Conseil de Copropriété

Mr Apt est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr Pardo est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr Bettens est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr Popescu est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr Bettens est réélu.

#### c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Immobilière Le Col-Vert sprl est réélue dans ses fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2024.

## POINT DOUZE

### Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de septembre : Le lundi 23 septembre 2024 à 18h00

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée (sous réserve de la disponibilité de la salle).

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h10.

Signatures du président et du secrétaire de l'Assemblée :



G. PATUREAU



**LISTE DES PRESENCES**

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
AKINCI	A61/R A2	272	A	
APT	A02/3 D4	325	P	
BAERT - DUARTE MONTEIRO	A67/1 B9	199	A	
BELHASSEN - KERVENO	A72/2 A1	236	A	
BETTENS	A82/4 C7	300	P	
COMAPEX	A62 / A63	418	A	
DE BRAUWER - MASSAGE Jan & Sophie	A18/2 B9	197	P	
DEROUBAIX - DE GROM	A09/1 D3	188	A	
ENGEL - LONCO	A77/3 A2	256	P	
FAUTREL	A03/2 B8	248	P	
FRANCESCHI POPESCU	A15/4 B8 A19/2 C7	690	P	
GEEROMS	A10/R D3	160	R	Mr Pardo
GHONDA MAKIESE MBAKU - TABA	A08/1 D4	326	A	
GOUZEE de HARVEN LAURENT	A74/2 C5	211	A	
GOUZEE de HARVEN M./N./A.	A68/1 B10	209	A	
HEUNINCK - MASSAGE	A11/3 D3	188	R	Mme Massagé S.
HOFLING	A64/R C7	273	A	
HOMAN	A17/1 B8	238	R	Mr Popescu
HOUART	A69/1 C5	207	A	
JACQUIER - REBUFFAT	A79/4 C5	208	P	
JADOUL	A71/1 C7	319	R	Mr Pardo
LAUREL'S	A04/3 B10	181	P	
LEFTEROVA	A80/3 C6	153	A	
LEVEAUX	A75/2 C6	145	A	
MAERAN	A20/3 C7	331	R	Mr Apt
MASSAGE	A21/2 D3	188	R	Mme Massagé S.
MULOKOZI	A66/1 A2	270	A	
NAUS - LESCRENIER	A14/2 D4	325	R	Mme Massagé S.
OKIMONO	A60/R A1	238	R	Mr Bettens
PANOPOULOS	A70/1 C6	146	R	Mr Pardo
PARDO	A01/R D4	146	P	
RANDAXHE	A13/4 D4	309	A	
REBUFFAT - JACQUIER	A81/3 C5	215	P	
ROLIN - GOUZEE DE HARVEN	A65/1 A1	236	A	
SCHREURS - VAN GENT	A73/2 A2	270	A	
STAUDT	A12/4 D3	179	R	Mr Apt
STHULEN	A05/2 B10	187	A	
SWAELENS	A76/3 A1	234	R	Mr Apt
UPGRADE CONSULTING - PIRAUX B.	A07/4 C6	139	A	
VAN LIERDE	A78/3 B9	192	A	
VANHALEWYN - PORTELA GARCIA	A06/3 B8	248	A	
	-----	-----	-----	
	41	10.000	5.312	

**CALCUL DU QUORUM**

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, 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, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	2.766	10
Propriétaires Représentés (R) :	2.546	11
	-----	-----
Total double quorum :	5.312	21
Propriétaires Absents (A) :	4.688	20
	-----	-----
	10.000	41

-->

**Le quorum est atteint**

**RESULTAT DES VOTES**

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)  
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Vote 1
				Point 5d Machines
AKINCI	A61/R A2	272	A	-
APT	A02/3 D4	325	P	O
BAERT - DUARTE MONTEIRO	A67/1 B9	199	A	-
BELHASSEN - KERVENO	A72/2 A1	236	A	-
BETTENS	A82/4 C7	300	P	N
COMAPEX	A62 / A63	418	A	-
DE BRAUWER - MASSAGE Jan & Sophie	A18/2 B9	197	P	O
DEROUBAIX - DE GROM	A09/1 D3	188	A	-
ENGEL - LONCO	A77/3 A2	256	P	N
FAUTREL	A03/2 B8	248	P	O
FRANCESCHI POPESCU	A15/4 B8 A19/2 C7	690	P	O
GEEROMS	A10/R D3	160	R	N
GHONDA MAKIESE MBAKU - TABA	A08/1 D4	326	A	-
GOUZEE de HARVEN LAURENT	A74/2 C5	211	A	-
GOUZEE de HARVEN M./N./A.	A68/1 B10	209	A	-
HEUNINCK - MASSAGE	A11/3 D3	188	R	O
HOFLING	A64/R C7	273	A	-
HOMAN	A17/1 B8	238	R	O
HOUART	A69/1 C5	207	A	-
JACQUIER - REBUFFAT	A79/4 C5	208	P	O
JADOUL	A71/1 C7	319	R	O
LAUREL'S	A04/3 B10	181	P	O
LEFTEROVA	A80/3 C6	153	A	-
LEVEAUX	A75/2 C6	145	A	-
MAERAN	A20/3 C7	331	R	O
MASSAGE	A21/2 D3	188	R	O
MULOKOZI	A66/1 A2	270	A	-
NAUS - LESCRENIER	A14/2 D4	325	R	O
OKIMONO	A60/R A1	238	R	Abst
PANOPOULOS	A70/1 C6	146	R	Abst
PARDO	A01/R D4	146	P	N
RANDAXHE	A13/4 D4	309	A	-
REBUFFAT - JACQUIER	A81/3 C5	215	P	O
ROLIN - GOUZEE DE HARVEN	A65/1 A1	236	A	-
SCHREURS - VAN GENT	A73/2 A2	270	A	-
STAUDT	A12/4 D3	179	R	O
STHULEN	A05/2 B10	187	A	-
SWAELENS	A76/3 A1	234	R	O
UPGRADE CONSULTING - PIRAUX B.	A07/4 C6	139	A	-
VAN LIERDE	A78/3 B9	192	A	-
VANHALEWYN - PORTELA GARCIA	A06/3 B8	248	A	-
	-----	-----	-----	-----
	41	10.000	5.312	5.312

**Résultats**

Oui	4.066
Non	862
Abst.	384
Sortis	0
<b>Total :</b>	<b>5.312</b>

**Majorités**

Majorité requise :	50,01%
Majorité atteinte :	83,00%