

**PROPERTY**

**CONSULTING**

Association des copropriétaires  
Résidence Expo IV (0850.199.555)  
1090 Bruxelles

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 30 novembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « EXPO IV » sise Av. de l'Exposition 376-378 à 1090 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire (seconde séance) dans le pavillon Wouters, sise Rue Alexandre Wouters 12 à 1090 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 18h00.

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 :

### I. VERIFICATION DES PRESENCES - VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.  
Les 66 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 113 forment 1297 /2.010èmes de la copropriété.

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

Copropriétaires présents	39	sur 113	34.51 %	776.00
Copropriétaires représentés	27	sur 113	23.89 %	521.00
Copropriétaires absents	47	sur 113	41.59 %	713.00
<b>Totaux</b>	<b>113</b>	<b>sur 113</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2010.000</b>
AG valide en participants		66	58.41 %	
AG valide en quotités		1297.00	64.53 %	

S'agissant d'une seconde séance, le double quorum n'est plus nécessaire. 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. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE ET DES SCRUTATEURS

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer [REDACTED], président de l'assemblée générale de ce jour et Messieurs [REDACTED] comme scrutateur.

### 3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE LA SÉANCE

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer le syndic, Property Consulting SPRL représentée par [REDACTED] Property Consulting, secrétaire de l'assemblée générale de ce jour.

### 4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES – DECHARGES A DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC AU :

4. 31/12/2021 :

[REDACTED]

**4. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes – décharges à donner au commissaire aux comptes et au syndic au 21/12/2021**

4. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes – décharges à donner au commissaire aux comptes et au syndic au 21/12/2021	Oui	1 119.00	90.17 %	Majorité absolue
	Non	122.00	9.83 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 241.00	-	
	Abstention / Absents	769.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution.*

**5. FIXATION DU BUDGET FONDS DE ROULEMENT POUR L'EXERCICE 2023 (360.000€/AN – 179,10€/QUOTITE/AN)**

Suite à l'augmentation significative du prix de l'énergie à partir de janvier 2023, il est proposé à l'assemblée de d'augmenter le budget annuel destiné au fonds de roulement à 360.000€.

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur ce point :

**5. Fixation du budget fonds de roulement pour l'exercice 2023 (360.000€/an – 179,10€/quotité/an)**

5. Fixation du budget fonds de roulement pour l'exercice 2023 (360.000€/an – 179,10€/quotité/an)	Oui	984.00	84.10 %	Majorité absolue
	Non	186.00	15.90 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 170.00	-	
	Abstention / Absents	840.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision.*

**6. MAINTIEN DU BUDGET FONDS DE RESERVE POUR L'EXERCICE 2023 (120.000€/AN – 59,70€/QUOTITE/AN)**

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir le budget à destination du fonds de réserve à 120.000€/an.

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur ce point :

**6. Maintien du budget fonds de réserve pour l'exercice 2023 (120.000€/an – 59,70€/quotité/an)**

6. Maintien du budget fonds de réserve pour l'exercice 2023 (120.000€/an – 59,70€/quotité/an)	Oui	1 088.00	85.07 %	Majorité absolue
	Non	191.00	14.93 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 279.00	-	
	Abstention / Absents	731.00	-	
NON				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver cette décision.*

#### 7. ART. 3.89 DU -C. CIVIL - §12 – RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

Afin de traiter efficacement ce point, une liste des fournisseurs réguliers est reprise dans le pv ci-dessous. Le syndic invite les copropriétaires à transmettre leurs éventuelles remarques concernant les fournisseurs au conseil de copropriété afin que celui-ci puisse agir en conséquence avec l'aide du syndic.

Société	Adresse	Ville	Tél.	Catégorie
ALL ACCES	Avenue du Commerce 24A	Braine l'Alleud	02.387.43.32	Porte garage
ATK	Mechelsesteenweg 247	Bonheiden	015.55.51.51	Contrôle ascenseur
AXA	Bld du Souverain 25	Bruxelles	02 357 01 00	Assurance
	Av des Quatre-Vingts Hêtres 26	Bruxelles	02.478.42.20	Jardinage
Chauffage Elaerts	Rue de Virginal 27, 1460 Ittre	Bruxelles	067/21.07.81	Entretien chaudière
COM.E.S.	Chaussée de Jette 591	Bruxelles	02 426 25 99	Portes d'entrées
DEWISPELAERE	Oude Mechelsestraat 165	Stroombeek	02 267 21 70	Avocat
ERADICATION	rue Antoine Glume 44	Ramillies	0475 47 63 52	Traitement nuisible
EUROBROKERS SA	Chaussée de Waterloo 1335/1	Bruxelles	02/375.39.42	Assurance
IMMO PLAQUETTES SPRL	Boulevard du Souverain 218	Bruxelles	02/478.05.54	Plaquette
ISTA	Square Marie Curie 50	Bruxelles	02/523.40.60	Lecture compteur
LE CHARME DU BOULEAU SPRL	Chaussée de Jette 576	Jette	0499/38.48.77 (Olivier)	Électricité/Plomberie
Lift UP	Rue Sander Pierron 7	Bruxelles	02 588 01 00	Ascenseur
PC SPRL	Avenue de l'Exposition 376/3	Bruxelles	02 478 02 05	Syndic
Vivaqua	Bd de l'Impératrice 17-19	Bruxelles	02 518 88 10	Eau
DOURTE	Dokter Spitaelslaan 200	Lembeek	02 331 31 23	Contrôle d'accès garage + gestion caméra

Jardins : travail n'est plus à la hauteur – rappel à effectuer à société.

Charme du Bouleau : Une remarque est effectuée quant à la politesse d'un des membres de la société. Un rappel ferme sera effectué à la société à ce sujet. A défaut, la collaboration sera arrêtée.

#### 8. TRAVAUX - BUDGET ET FINANCEMENT – MANDAT AU CDC POUR LA VALIDATION DU DEVIS FINAL

##### 8.1. Mise en conformité électrique – Remplacement des luminaires de communs

Il est proposé à l'assemblée plusieurs devis pour la fin des travaux de conformité et le remplacement des éclairages des communs par des éclairage autonome :

Il

**8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (vote pour l'exécution des travaux)**

8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (vote pour l'exécution des travaux)	Oui	739.00	68.81 %	Majorité absolue
	Non	335.00	31.19 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 074.00	-	
	Abstention / Absents	936.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver cette résolution.*

*Il est ensuite présenté les devis des sociétés suivantes :*

Au Maitre Courant (24.830€ HTVA) : Refusé

Dourte (16.525,00€ HTVA) : Refusé

Le Charme du bouleau (24.235,00€) : Refusé

Belectro (19.077,40€ HTVA) :

**8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (choix de d'entreprise: Belectro)**

8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (choix de d'entreprise: Belectro)	Oui	603.00	55.52 %	Majorité absolue
	Non	483.00	44.48 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 086.00	-	
	Abstention / Absents	924.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver le devis de la société BELECTRO.*

Mandat au CDC pour la validation du devis final pour un budget maximum de 25.000€ HTVA :

**8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (Mandat au CDC pour la validation du devis final dans un budget maximum de 25.000€ HTVA))**

8.1. Mise en conformité électrique - Remplacement des luminaires des commun (Mandat au CDC pour la validation du devis final dans un budget maximum de 25.000€ HTVA))	Oui	253.00	20.91 %	Majorité des 2/3
	Non	957.00	79.09 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	800.00	-	
NO				

ABSTENTIONS	

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver cette résolution*

**8.2. Extension du nouveau contrôle d'accès des garages sur les deux portes d'entrée :**

Afin d'uniformiser le contrôle d'accès dans l'ensemble du bâtiment et avoir un contrôle complet sur les badges en circulation, il est proposé à l'assemblée d'étendre le contrôle d'accès des garages aux deux portes d'entrée.

Il est ensuite proposé à l'assemblée de procéder au vote :

**8.2. Extension du nouveau contrôle d'accès des garages sur les deux portes d'entrée (Vote pour l'exécution des travaux)**

8.2. Extension du nouveau contrôle d'accès des garages sur les deux portes d'entrée (Vote pour l'exécution des travaux)	Oui	651.00	55.12 %	Majorité des 2/3
	Non	530.00	44.88 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 181.00	-	
	Abstention / Absents	829.00	-	

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé de ne pas approuver cette décision.*

**8.4. Placement d'une étanchéité au niveau des cuvettes des ascenseurs (remarque organisme de contrôle)**

Le syndic informe que depuis quelques années, l'organisme de contrôle indique que de l'eau est toujours présente en cuvette et doit impérativement être retirée afin de garantir le bon fonctionnement des ascenseurs.

Le syndic propose le devis de la société VDB installation pour un montant de 8250€ HTVA.

Il est ensuite demandé à l'assemblée de passer au vote :

**8.4. Placement d'une étanchéité au niveau des cuvettes des ascenseurs (remarque organisme de contrôle) (vote pour l'exécution des travaux)**

8.4. Placement d'une étanchéité au niveau des cuvettes des ascenseurs (remarque organisme de contrôle) (vote pour l'exécution des travaux)	Oui	914.00	81.83 %	Majorité des 2/3
	Non	203.00	18.17 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 117.00	-	
	Abstention / Absents	893.00	-	

NON	
ABSTENTIONS	

*A la majorité qualifiée*

Il est ensuite demandé de valider le choix de l'entreprise :

**8.4. Placement d'une étanchéité au niveau des cuvettes des ascenseurs (remarque organisme de contrôle) (Choix de l'entreprise: VDB installation)**

8.4. Placement d'une étanchéité au niveau des cuvettes des ascenseurs (remarque organisme de contrôle) (Choix de l'entreprise: VDB installation)	Oui	704.00	81.11 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	164.00	18.89 %	
	Voix exprimées	868.00	-	
	Abstention / Absents	1 142.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'exécuter les travaux par la société VDB installation.*

**8.5. Remplacement des colonnes d'eau sanitaire – état de la situation – exposition du budget à l'AG (non soumis au vote) :**

Le syndic informe l'assemblée qu'il a reçu un premier devis pour ces travaux. Ceux-ci s'élevaient au moins de juin 2022 à plus de 325.000€ HTVA. Cela est, pour le moment, totalement hors budget pour la copropriété.

**9. MISE A JOUR DES STATUTS SUIVANT LES LOI DE 2010, 2012 ET 2018**

Ce point n'est plus d'application car déjà approuvé lors de l'assemblée générale de 2019.

**10. AMORTISSEMENT DOSSIER CONTENTIEUX MOYSON (4.724,79€)**

Suite à la vente de l'appartement, le syndic indique que l'entièreté de la dette n'a pas été récupérée. Il reste un solde de 4.724,79€ à prendre en charge par l'ACP.

Il est ensuite demandé de procéder au vote :

**10. Amortissement dossier contentieux [REDACTED] (4.724,79€)**

10. Amortissement dossier contentieux [REDACTED] (4.724,79€)	Oui	790.00	79.56 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	203.00	20.44 %	
	Voix exprimées	993.00	-	
	Abstention / Absents	1 017.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A

L

Il est ensuite proposé à l'assemblée de voter sur ce point :

**11. Réaffectation du fonds de réserve chaufferie de 24.789,42€ en fonds de réserve général**

11. Réaffectation du fonds de réserve chaufferie de 24.789,42€ en fonds de réserve général	Oui	1 000.00	87.57 %	Majorité absolue
	Non	142.00	12.43 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 142.00	-	
	Abstention / Absents	868.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver cette décision*

**12. MISE A DISPOSITION D'UNE ENVELOPPE BUDGETAIRE DE 5000€ HTVA AU SYNDIC, AVEC L'ACCORD DU CONSEIL DE COPROPRIETE POUR TOUT TRAVAUX NON-CONSERVATOIRE RELEVANT DE L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE**

Il est demandé à l'assemblée générale de voter quant à cette résolution :

**12. Mise à disposition d'une enveloppe budgétaire de 5000€ HTVA au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété pour tout travaux non-conservatoire relevant de l'intérêt général de la copropriété**

12. Mise à disposition d'une enveloppe budgétaire de 5000€ HTVA au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété pour tout travaux non-conservatoire relevant de l'intérêt général de la copropriété	Oui	896.00	80.07 %	Majorité des 2/3
	Non	223.00	19.93 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 119.00	-	
	Abstention / Absents	891.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représenté, il est décidé d'approuver cette décision.*

**13. ART. 3.90 DU CODE CIVIL - §1 – LES DISPOSITIONS REGISSANT DE LA RELATION ENTRE LE SYNDIC ET L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – PROLONGATION DU CONTRAT**

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. PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

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

- L'assemblée générale décide de reconduire le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 507.207 – 511.043) pour une durée d'un an minimum. La rémunération du Syndic est fixée à un total trimestriel de 6.181,39€ HTVA pour la copropriété (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient. En ce qui concerne les frais administratifs courants, ceux-ci sont inclus dans les honoraires de base.

Concernant les pouvoirs de signature des comptes bancaires, l'assemblée générale marque expressément son accord

**13. Art. 3.90 du Code Civil - §1 – Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires – Prolongation du contrat**

13. Art. 3.90 du Code Civil - §1 – Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires – Prolongation du contrat	Oui	1 045.00	88.11 %	Majorité absolue
	Non	141.00	11.89 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 186.00	-	
	Abstention / Absents	824.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

**14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DECHARGE POUR L'EXERCICE ECOULE**

Comme prévu par le Code Civil, les membres du conseil de copropriété sont démissionnaires.

Les personnes suivantes se présentes pour intégrer le conseil de copropriété :

██████████ :

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████ ██████████**

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	856.00	91.26 %	Majorité absolue
	Non	82.00	8.74 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	938.00	-	
	Abstention / Absents	1 072.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

██████████ :

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████ ██████████**

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	863.00	85.36 %	Majorité absolue
	Non	148.00	14.64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 011.00	-	
	Abstention / Absents	999.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

██████████

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████ ██████████**

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	828.00	82.97 %	Majorité absolue
	Non	170.00	17.03 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	998.00	-	
	Abstention / Absents	1 012.00	-	



NON	
ABSTENTIONS	

██████████ :

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé :** ██████████

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	836.00	78.65 %	Majorité absolue
	Non	227.00	21.35 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 063.00	-	
	Abstention / Absents	947.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

██████████ :

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé :** ██████████

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	815.00	78.21 %	Majorité absolue
	Non	227.00	21.79 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 042.00	-	
	Abstention / Absents	968.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

██████████

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé :** ██████████

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : ██████████	Oui	917.00	89.73 %	Majorité absolue
	Non	105.00	10.27 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 022.00	-	
	Abstention / Absents	988.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

██████████ :

**14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé :** ██████████

14. Nomination des membres du conseil de	Oui	840.00	77.99 %	Majorité absolue
	Non	237.00	22.01 %	La résolution est acceptée.

copropriété et décharge pour l'exercice écoulé : [REDACTED]	Voix exprimées	1 077.00	-
	Abstention / Absents	933.00	-
NON	[REDACTED]		
ABSTENTIONS	[REDACTED]		

### 15. NOMINATION DU/DES COMMISSAIRE AUX COMPTES

Comme prévu par le Code Civil, la commissaire aux comptes est démissionnaire

La/les personnes suivantes se proposent pour assurer le rôle pour l'exercice 2022 :

[REDACTED]

#### 15. Nomination du/des commissaire aux comptes: [REDACTED]

15. Nomination du/des commissaire aux comptes: [REDACTED]	Oui	973.00	83.45 %	Majorité absolue
	Non	193.00	16.55 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 166.00	-	
	Abstention / Absents	844.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

#### 15. Nomination du/des commissaire aux comptes: [REDACTED]

15. Nomination du/des commissaire aux comptes: [REDACTED]	Oui	1 121.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 121.00	-	
	Abstention / Absents	889.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 16. REMPLACEMENT DES CHASSIS – RAPPEL DES DIRECTIVES ET DU CODE COULEUR (POINT INFORMATIF)

Il est rappelé à l'assemblée générale qu'en cas de remplacement de châssis il est impératif de strictement respecter la forme et la couleur des châssis d'origine. Il est important de veiller à ce que les parties ouvrantes restent ouvrantes et les parties fixes restent

