



**Association des copropriétaires de la Résidence**  
**« SITE LA MONDIALE »**

BCE 0886.473.397

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU JEUDI 30 MAI 2024**

Le Jeudi 30 mai 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « SITE LA MONDIALE » se sont réunis en assemblée générale ordinaire en 1<sup>ère</sup> séance, dans la salle de réunion de l'hôtel THE DOMINICAN rue Léopold 9, à 1000 Bruxelles.

\*\*\*\*\*

La séance est ouverte à 17h53. 15 propriétaires sur 24 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 74.112,96 des 100.000èmes des quotités. Le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

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

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 et aux statuts de la copropriété.

\*\*\*\*\*

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

**1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée**

Voir supra

**2. Nomination du président de séance**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Madame DUBOIS est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).  
Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE 1 / L'assemblée élit Madame DUBOIS comme présidente de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**3. Nomination du secrétaire de séance**

Le syndic, représenté par Frédéric BOUSS, propose aux propriétaires que ce dernier rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 2 / L'assemblée élit Frédéric BOUSS comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



#### 4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières (Joint à la convocation)

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

*Il n'y a pas de vote sur ce point.*

#### 5. Approbation des comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31 décembre 2023.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Tableau des consommations
- Factures individuelles

L'assemblée générale du 7 juin 2023 a confié la mission de commissaire aux comptes à un professionnel, Madame CLIQUET. Cette dernière a procédé à la vérification et fait rapport. Elle propose d'approuver les comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31 décembre 2023.

**VOTE 3 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31 décembre 2023. Le syndic veillera à lever les remarques reprises dans le rapport de la commissaire aux comptes en nettoyant les postes au bilan (stock clés et stock badges, recettes exceptionnelles, intérêts de retard et propriétaires non mouvements). L'assemblée générale décide d'imputer le solde de ces postes au fonds de réserve.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

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

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes (Madame CLIQUET) pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée donne décharge aux commissaires aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



## 7. Elections statutaires

- Attribution du mandat du conseil de copropriété

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 577-8/1 § 3 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, **pour chaque membre séparément.** »

Les membres sortants sont rééligibles : il s'agit de mesdames Dupuis et de messieurs S'Jongers, Mook et Raftopoulos.

La candidature de Madame DUPUIS est mise au vote :

**VOTE 7 / L'assemblée confirme le mandat de Madame DUPUIS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

La candidature de Monsieur S'JONGERS est mise au vote :

**VOTE 8 / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur S'JONGERS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

La candidature de Monsieur MOOCK est mise au vote :

**VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur MOOCK comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

La candidature de Monsieur RAFTOPOULOS est mise au vote :

**VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur RAFTOPOULOS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

- Attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 Juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires, propriétaires ou non qui devront remplir leur mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

**VOTE 11 / L'assemblée décide de confier la vérification des comptes à Madame CLIQUET, commissaire aux comptes professionnel, qui fera son rapport pour la prochaine assemblée générale ordinaire sur les comptes de l'exercice 2024.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité**



- Mandat du syndic

L'assemblée générale est invitée à confirmer le mandat de PÔLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. (Majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 12 / L'assemblée confirme le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité*

## 8. Travaux à l'immeuble

### a) Travaux exécutés ou en cours d'exécution

- Travaux ascenseurs

Pour rappel, faisant suite à l'analyse de risque, l'assemblée générale de 2023 avait décidé d'effectuer les travaux de mise en conformité de l'ascenseur du bloc E (excluant le commerce) suivant l'offre de KONE dans un budget maximum de 3.864,00€ HTVA. L'assemblée générale avait décidé également d'effectuer les travaux au bloc B suivant la même offre de KONE pour la mise en conformité dans un budget maximum de 5.000€ et avait donné mandat au conseil de copropriété pour finaliser le dossier de modernisation de l'ascenseur du bloc B dans un budget de maximum 35.000€ HTVA dès que l'offre de KONE serait transmise au syndic. Les propriétaires du bloc B ont décidé de réaliser uniquement les travaux de mise en conformité (+/- 4.000€ HTVA)

Ces travaux ont été réalisés.

- Placement d'une nouvelle grille/portail Bloc E

Pour rappel, l'assemblée générale de 2023 avait décidé d'effectuer les travaux d'installation de la grille du bloc E dans un budget de 17.500€ de confier ces travaux à la société SERRURIE CASIER. L'assemblée générale décide de remplacer la partie fixe par une porte ouvrante et qu'elle soit raccordée avec le système de lecteur de badge existant à la copropriété.

Les travaux ont été réalisés en octobre 2023. Le syndic veillera à demander à PH CLEAN d'intégrer le nettoyage de la grille dans les prestations.

- Travaux de mise en peinture des châssis des Bloc C,D et E

La société VMN Services a retardé le début de chantier initialement prévu en Mars 2024. Le nouveau planning étant fixé à la mi-juin 2024.

VMN SERVICES a expliqué que les conditions météorologiques de ces dernières semaines ont amené un retard conséquent sur leurs chantiers actuels.

Le début du chantier pour LA MONDIALE est fixé à partir de la semaine du 19 août 2024. Durée du chantier +/- 6 à 8 semaines.

**VOTE 13 / L'assemblée décide que la couleur des châssis sera le blanc RAL 9016 et pour les ferronneries le noir RAL 9005.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



b) Travaux à soumettre au vote de l'assemblée générale

Néant

**9. Disposition à prendre en matière de finances communes :**

- Budget 2024

Pôle Concept a remis aux copropriétaires un projet de budget pour l'exercice 2024 pour un montant de 84.100€ - Hors travaux et dotations.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue)

**VOTE 14 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2024 pour un montant de 84.100€ hors travaux et dotations.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

- Fonds de roulement

La loi définit ce terme comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la copropriété de faire face à ses charges courantes.

Pour être suffisant, celui-ci devrait correspondre à 4,5/12èmes des dépenses d'une année. Les dépenses ordinaires de l'exercice 2023 se sont chiffrées à environ 105.000 €. Le fonds de roulement est à ce jour de 25.000€.

La commissaire aux comptes a indiqué dans son rapport, la nécessité d'augmenter le fonds de roulement de 5.000€

**VOTE 15 / L'assemblée décide d'effectuer une dotation au fonds de roulement de 5.000€ qui sera intégré dans les charges du trimestre 04-06/2024.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

- Fonds de réserve

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2023 se sont chiffrées à environ 105.000 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation légale au fonds de réserve de 5.250€ (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

Le fonds de réserve est à ce jour de 40.433,70€.



**VOTE 16 / L'assemblée vote une dotation annuelle de 5.000 € au fonds de réserve à réaliser en 4 appels trimestriels de 1.250€ à réaliser au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, et au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

- Financement des travaux éventuellement votés

Il n'y a pas eu de travaux votés à la présente assemblée générale.

#### 10. Point mis à la demande d'un propriétaire et/ou d'un occupant

##### a) A la demande de Monsieur MOOCK

- état des lieux action en justice

Le syndic n'a pas eu de retour de l'avocat COENE pour le litige en cours. Un rappel sera fait pour connaître la situation.

- remise en état caves et couloirs suite inondation

le syndic veillera à demander à PH CLEAN pour effectuer un nettoyage de la zone qui a été abîmée par le dégâts des eaux.

- calendrier remise en état châssis et façades

Voir supra

- contact avec le directeur de l'hôtel pour minimiser les inconvénients liés à la diffusion de musique en extérieur.

Madame DUPUIS informe l'assemblée que l'hôtel a mis en place un nouveau système pour permettre de diminuer l'impact sonore de la musique jouée sur les baffles extérieurs.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 19 heures 20.

La présidente

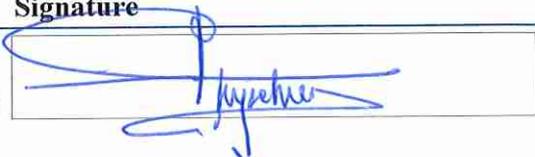
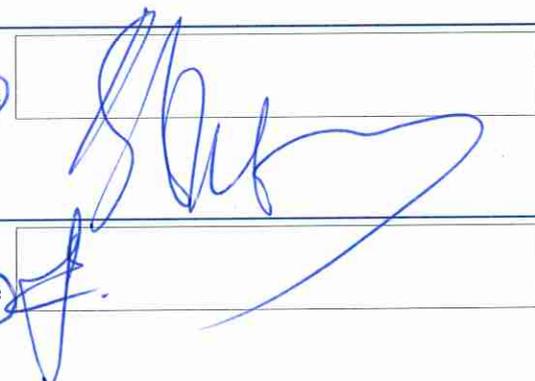
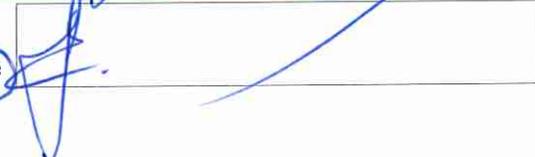
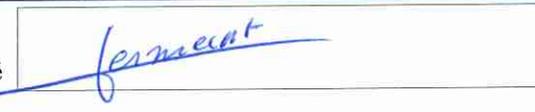
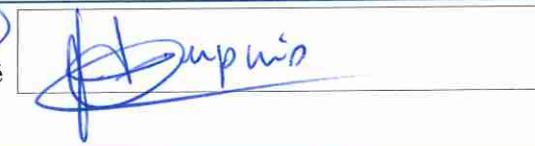
Le secrétaire

Les propriétaires

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there are three distinct signatures: one for 'CLETOT', one for 'Dupuis', and one for 'Janssens'. On the left side, there are several overlapping and less legible signatures, likely representing the President and the Owners.

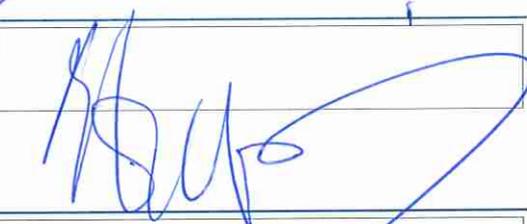
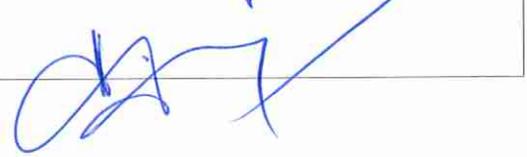
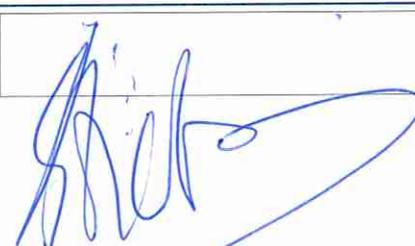
Liste d'assemblée générale du 30/05/2024

Immeuble : LA MONDIALE

Propriétaire				Signature
1	ANCOFIN c/o M. et Mme KUMPE Schabbestraat, 27 3511 Hasselt Numéro BarCode :0	Quotités : 2825,34	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		P-16-0	639,67	
		P-15-0	639,67	
		D-1.1-0	1546	
2	BRIJS en PUT Sluisstraat, 65 3590 Diepenbeek Numéro BarCode :0	Quotités : 3277,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		P-18-0	639,67	
		B-4.8-0	2638	
3	COLOT - DEPIERE rue des Béguinettes, 19 1170 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 3329,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		P-07-0	639,67	
		C-2-0	2690	
4	COLOT Christian & Charles rue de l'Ecuyer, 32 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 852,9	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		CA-D1-0	213,23	
		P-08-0	639,67	
5	COMAPEX c/o M. Pierre PETIT Cantersteen, 47 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 2761,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		P-23-0	639,67	
		C-4-0	2122	
6	CROMMELYNCK Marc Quai Jean-Charles Rey, 22 9800 MONACO Numéro BarCode :0	Quotités : 3142,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		E-2.3-0	2503	
		P-14-0	639,67	
7	de BIEVRE A. (PAR MAIL !) Urb. El Madronal Entrada 2, parc. 29679 BANAHAVIS Numéro BarCode :0	Quotités : 3936,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		B-2.4-0	3297	
		P-02-0	639,67	
8	DESMECOM Sint-Katelijneplein, 9 1000 Brussel Numéro BarCode :0	Quotités : 5646,67	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		P-04-0	639,67	
		E-COM-0	5007	
9	DUPUIS Aurore Rue des Pierres, 29 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 2175	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	
		D-1.3-0	2175	
10	GHISLAIN E. c/o M. GHISLAIN rue Alfred Cluysenaer, 46 1060 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 1111	Présent	
	Lot	Quotité	Représenté	

**Propriétaire**

**Signature**

		D-1.2-0	1111		
11	HOLVOET Annick Parijsstraat, 13 1980 Zemst Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3381,67</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		B-2.3-0	2742		
		P-21-0	639,67		
12	LA MONDIALE Burgemeester Maenhautstraat, 64 9820 Merelbeke Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 426,45</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		CA-D3-0	213,22		
		CA-D2-0	213,23		
13	LE MONDE DE CUISINE ***MAI Leopoldstraat, 9 1000 Brussel Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 13763</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		D-COM-0	2408		
		B-COM-0	11355		
14	MACOPEX Cantersteen, 47 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3772,67</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		P-22-0	639,67		
		B-4.7-0	3133		
15	MOOCK Michel Rue de l'Ecuyer, 32 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3361,67</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		C-1-0	2722		
		P-03-0	639,67		
16	MULOKOZI Evan c/o AXELSSON Rue de l'Ecuyer, 40 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 2309</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		E-1.1-0	2309		
17	NYHUSSET COMPANY c/o M. MO avenue Winston Churchill, 248 1180 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 7533,01</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		E-3.5-0	1047		
		E-1.2-0	1070		
		E-2.2-0	788		
		P-10-0	639,67		
		E-4.5-0	788		
		P-09-0	639,67		
		E-5.8-0	1921		
		P-11-0	639,67		
18	PETIT Lise Rue Léopold, 7 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 10223,01</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		P-26-0	639,67		
		P-12-0	639,67		
		P-13-0	639,67		
		B-3.5+-0	5766		
		C-3-0	2538		
19	RAFTOPOULOS Christian Arduinkaai, 16 1000 Bruxelles Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3105,67</b>	<b>Présent</b>		
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	

**Propriétaire****Signature**

		P-01-0	639,67		
		E-5.7-0	2466		
20	SCHILDKNAAP BV Schildknaapsstraat, 34 1000 Brussel Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 4068</b>		<b>Présent</b>	
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		C-COM-0	4068		
21	S'JONGERS - KICELEVA *MAIL* Zilverbeekdreef, 12 3090 Overijse Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 7552,01</b>		<b>Présent</b>	
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		B-1.2-0	3089		
		P-20-0	639,67		
		P-17-0	639,67		
		P-05-0	639,67		
		B-1.1-0	2544		
22	VANDECASTEELE Luingnestraat, 16 8511 Aalbeke Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3691,57</b>		<b>Présent</b>	
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		E-4.6-0	2412		
		P-25-0	639,67		
		P-24-0	639,9		
23	VARES SA Zilverstraat, 7 1000 BRUXELLES Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 3692,34</b>		<b>Présent</b>	
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		E-3.4-0	2413		
		P-27-0	639,67		
		P-06-0	639,67		
24	VERSTUYFT Ann Kon. Kasteeldreef, 33 1860 MEISE Numéro BarCode :0	<b>Quotités : 4060,67</b>		<b>Présent</b>	
		<b>Lot</b>	<b>Quotité</b>	<b>Représenté</b>	
		P-19-0	639,67		
		B-4.9-0	3421		

Nbre de propriétaire : 24      Total des Quotités : 100000

Nbre de propriétaire présents : \_\_\_\_\_ Nbre de propriétaire représentés : \_\_\_\_\_

Signature du Président de bureau

-----

ACP  
LA MONDIALE  
rue Léopold 3  
1000 Bruxelles  
BCE : 0886.473.397



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

## PROCURATION

Je soussigné **SA COMAPEX c/o M. Pierre PETIT**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot C 4

de la copropriété **ACP LA MONDIALE**  
située rue Léopold 3 à 1000 Bruxelles - BCE : 0886.473.397

Donne par la présente pouvoir à (**à l'exception du syndic**) :

(nom, prénom) ..... PETIT PIERRE .....

Ou à défaut à : (nom, prénom) .....

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

**Le Jeudi 30 mai 2024 à 17H00**

Dans la salle de réunion de l'hôtel THE DOMINICAN – rue Léopold 9 à 1000 BRUXELLES

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu)..... Bruxelles ....., le (date)..... 15/05/2024 .....

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)  
(signature)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

\*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

\*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

\*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.