

Office des Propriétaires Bruxelles
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

, le 11 juin 2025

LAMBERMONT - GIRAUD 1 (N. Entr. : BE0817.410.783) Avenue Albert Giraud, 1 1030 Schaerbeek Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 11 Juin 2025
--

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

Copropriétaires présents	8	sur 13	61.54 %	688.00
Copropriétaires représentés	1	sur 13	7.69 %	63.00
Copropriétaires absents	4	sur 13	30.77 %	249.00
Totaux	13	sur 13	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	9		69.23 %	
AG valide en quotités	751.00		75.10 %	

Le 11 Juin 2025 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du secrétaire de séance

Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Bentatou Mohamed assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87–3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1. Nomination du secrétaire de séance	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

2. Nomination du Président de séance

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La séance est présidée par Monsieur ELLEBOUDT

2. Nomination du Président de séance	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

3. Rapport du conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété fait un rapport oral à l'assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée générale des travaux réalisés dans la copropriété.

4. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°)

4.1 Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic

Le syndic informe que les informations relatives aux différents contrats sont disponibles sur l'espace client de la plateforme en ligne accessible via <https://www.op.be/syndic>

4.2 Décision quant à changer de fournisseurs

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décision de changer de fournisseurs pour les contrats de fournitures régulières

L'assemblée générale décide de ne pas changer de fournisseurs et reconduit l'ensemble des contrats d'entretien et de fournitures régulières

4.2 Décision quant à changer de fournisseurs	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	751.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , AVCI FUAT , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , IMMO-ARAD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

5. Contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a actuellement deux procédures en contentieux pour le recouvrement des arriérés de charges pour les propriétaires :

IMMO-ARAD pour un montant de 5 365.37€

MABIBI-PAREDAENS pour un montant de 2 443.32€

6. Comptes

6.1 Rapport du Commissaire aux Comptes

Les commissaires aux comptes font rapport sur les comptes vérifiés de l'exercice clôturé au 31-12-2024.

6.2 Approbation des comptes et bilan au 31-12-2024

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2024 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.

L'Assemblée générale décide d'approuver les comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2024

6.2 Approbation des comptes et bilan au 31-12-2024	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

7. Décharges

7.1 Décharge au Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au syndic.

L'assemblée générale décide de donner décharge au Syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2024

7.1 Décharge au Syndic	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

7.2 Décharge au Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2024

7.2 Décharge au Commissaire aux Comptes	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

7.3 Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Conseil de copropriété

L'assemblée générale décide de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2024

7.3 Décharge au Conseil de Copropriété	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

8. Travaux: rénovation/rafraichissement des halls d'entrée et des communs (réparation et peinture murs/portes/fenêtres...)

8.1 Approbation des travaux

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation des travaux.

L'assemblée générale décide de ne pas approuver la réalisation des travaux

8.1 Approbation des travaux	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	751.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , AVCI FUAT , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , IMMO-ARAD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

8.2 Mandat au conseil de copropriété sur base d'un budget maximal

Point non-soumis au vote

8.3 Mode de financement

Point non-soumis au vote

9. Finances

9.1 Budget 2025

Le syndic rappelle à l'assemblée qu'une proposition de budget prévisionnel de 57.000€ a été envoyée lors de l'envoi des convocations

9.2 Approbation du budget prévisionnel

Après discussion, l'assemblée générale décide de ne pas approuver le budget prévisionnel proposé de 57.000€.

L'assemblée générale décide de maintenir le budget actuel de 38.850€ pour 2025 voté lors de l'AG du 7 octobre 2024

9.2 Approbation du budget prévisionnel	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	751.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , AVCI FUAT , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , IMMO-ARAD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

9.3 Fixation du fonds de réserve

L'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve actuels de 3.750€/trimestre soit 15.000€/an

9.3 Fixation du fonds de réserve	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

10. Elections statutaires et Mandat du Syndic

10.1 Election des Membres du Conseil de Copropriété

L'assemblée générale est invitée à élire les membres du conseil de copropriété pour lequel chaque candidat fera l'objet d'un vote

10.1.1 Candidat: Jérôme ELLEBOUDT

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination de Monsieur Jérôme ELLEBOUDT en tant que membre du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer Monsieur Jérôme ELLEBOUDT en tant que membre du conseil de copropriété.

10.1.1 Candidat: Jérôme ELLEBOUDT	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

10.1.2 Candidat Yozkan REDZHEB

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination de Monsieur Yozkan REDZHEB en tant que membre du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer Monsieur Yozkan REDZHEB en tant que membre du conseil de copropriété.

10.1.2 Candidat Yozkan REDZHEB	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

10.1.3 Candidat Toprak BOZATIK

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination de Monsieur Toprak BOZATIK en tant que membre du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de nommer Monsieur Toprak BOZATIK en tant que membre du conseil de copropriété.

10.1.3 Candidat Toprak BOZATIK	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

10.2 Election du Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination d'un commissaire aux comptes, d'un collège de commissaire aux comptes ou d'un commissaire externe pour l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'assemblée générale décide de nommer Mesdames REDZHEB et AIT HAMMOU en tant que commissaire aux comptes.

10.2 Election du Commissaire aux Comptes	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Nouredine, LETIF-DAVUD			

10.3 Mandat du Syndic : Démission-Reconduction-Nomination & Mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le renouvellement du mandat de l'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et sur le mandat à donner aux membres du conseil de copropriété pour la signature du contrat du syndic

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et donne mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

10.3 Mandat du Syndic : Démission-Reconduction-Nomination & Mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat	Oui	751.00	100.00 %	Majorité absolue
	NON	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	751.00	-	
	Abstention / Absents	249.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, HASSAYOUNE Noureddine, LETIF-DAVUD			

Mohamed Bentatou

Secrétaire de séance



Jérôme Elleboudt

Président de séance

