



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

Bruxelles , le 07 octobre 2024

ACP LAMBERMONT - GIRAUD 1 (N. Entr. : BE0817.410.783)
Avenue Albert Giraud, 1
1030 Schaerbeek
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 07 Octobre 2024

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

Copropriétaires présents	9	sur 13	69.23 %	732.00
Copropriétaires représentés	1	sur 13	7.69 %	82.00
Copropriétaires absents	3	sur 13	23.08 %	186.00
Totaux	13	sur 13	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	10		76.92 %	
AG valide en quotités	814.00		81.40 %	

Le 07 Octobre 2024 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP LAMBERMONT - GIRAUD 1 à Schaerbeek** 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.Vérification des présences, des procurations et droits de vote de l'assemblée générale

2.Nomination du président de séance

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Mr Elleboudt est nommé président de séance .

2.Nomination du président de séance	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

3.Nomination du secrétaire de séance

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Mme Zekoli est nommée secrétaire de séance.

3.Nomination du secrétaire de séance	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

4.Nomination des éventuels scrutateurs

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé de ne pas nommer de scrutateur.

4.Nomination des éventuels scrutateurs	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

5.Rapport du conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété fait rapport oral.

Le rapport du conseil de copropriété est joint au présent PV.

6. Contrats des fournitures régulières

6.1. Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic. Pour information

6.2.Décision quant à changer de fournisseurs

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé de poursuivre la collaboration avec les prestataires actuels.

6.2.Décision quant à changer de fournisseurs	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

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

Il y a deux procédures en recouvrement de charges en cours :

- Bekiroski

- Mabibi-Paredaens

8.Comptes

8.1. Rapport du commissaire aux comptes

Mme Amedova et Mme Ait Hammou font rapport oral et préconisent d'approuver les comptes.



8.2.Approbation des comptes et bilan clôturés au 31/12/2023

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Les comptes sont approuvés excepté les décomptes privatifs de chauffage et eau .

8.2.Approbation des comptes et bilan clôturés au 31/12/2023	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

9. Décharges

9.1.Décharge au Syndic

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

9.1.Décharge au Syndic	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

9.2.Décharge au commissaire aux comptes

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

9.2.Décharge au commissaire aux comptes	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

9.3.Décharge au Conseil de Copropriété

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

9.3.Décharge au Conseil de Copropriété	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			



10.Travaux: Remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière à condensation au gaz

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Les travaux seront commandés en partie (sans les options acceptées) . Lorsque le Syndic sera en possession de la totalité des fonds il commandera les options.

Mr Mardaga est mandaté pour le suivi et réception de chantier , Ce point sera ratifié lors de la prochaine assemblée générale .

Tous les copropriétaires présents sont d'accord.

10.Travaux: Remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière à condensation au gaz	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.1.Approbation

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.1.Approbation	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.2.Choix de l'entrepreneur

Vivatherm

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Vivatherm	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

M-Elion

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

M-Elion	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

Vanbellinghen

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Vanbellinghen	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3 Choix des Options, variantes et autres prestations :

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Tous les prix des options citées ci-dessous se trouvent dans l'étude du bureau d'étude Mardaga annexée au présent PV.

10.3.1. Conformité PEB : vanne thermostatique DN15 ou vanne thermostatique DN20

Mr Mardaga attire l'attention sur le fait qu'il est obligatoire d'avoir des vannes thermostatiques. Chaque

Copropriétaire est libre de remplacer ses vannes .

10.3.2.Conformité PEB : isolation thermique (MC) DN 15, DN 20, DN 25, DN 32, DN 40, DN 50

Dans l'hypothèse où des conduites de chauffage sont à isoler l'Assemblée générale confirme son accord.

10.3.2.Conformité PEB : isolation thermique (MC) DN 15, DN 20, DN 25, DN 32, DN 40, DN 50	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.3 Citerne mazout : validation des traitements des boues, vidange et nettoyage de la citerne

10.3.3 Citerne mazout : validation des traitements des boues, vidange et nettoyage de la citerne	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.4.Citerne mazout : démontage et évacuation ou neutralisation de la citerne mazout

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé d'évacuer la cuve à mazout.

10.3.4.Citerne mazout : démontage et évacuation ou neutralisation de la citerne mazout	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.5 Local gaz : mise en conformité obligatoire (sécurité incendie - porte coupe-feu et ventilation)

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.5 Local gaz : mise en conformité obligatoire (sécurité incendie - porte coupe-feu et ventilation)	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.6.Option : variante chaudière - coût en plus ou en moins

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.7 Installation d'une centrale de détection gaz

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.7 Installation d'une centrale de détection gaz	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.8.Option : installation d'un nouveau circulateur chauffage

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.8.Option : installation d'un nouveau circulateur chauffage	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.9. Option : vannes et piquages ajout PAC

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.9. Option : vannes et piquages ajout PAC	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	814.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON	AHMED-AMEDOVA , AIT HAMMOU Fatima, ALIM-BRAEM , BAKANDIKA-NDAYA , BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa, ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO , HASSAYOUNE Nouredine, IMMO-ARAD , LETIF-DAVUD , VUIJK - PRAVEDNA			
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.10.Option : suppression vase d'expansion ouvert

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

10.3.10.Option : suppression vase d'expansion ouvert	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.11. Option : analyse qualité d'eau

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé de faire une analyse de l'eau après les rénovations.

10.3.11. Option : analyse qualité d'eau	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

10.3.12.Ventilation basse mécanique

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

A ce jour il n'est pas nécessaire d'effectuer ces travaux , s'il s'avère que ce soit nécessaire pendant les travaux les copropriétaires autorisent cette intervention.

10.3.12.Ventilation basse mécanique	Oui	814.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			



10.1.Mode de financement

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé de financer les travaux via le fonds de réserve et de faire un appel extraordinaire de 15.000€

10.1.Mode de financement	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

11. Finances

11.1. Budget 2025

11.2.Approbation du budget prévisionnel

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Le budget de 38.850€ est maintenu.

11.2.Approbation du budget prévisionnel	Oui	814.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	814.00	-	
	Abstention / Absents	186.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID			

11.3.Fixation du fonds de réserve

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à raison de 15.000€/an à raison de 3750€ par trimestre pour l'exercice 2025.

Immo Arad quitte l'assemblée.

11.3.Fixation du fonds de réserve	Oui	633.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, IMMO-ARAD			

12. Elections statutaires et Mandat du Syndic

12.1 Election des Membres du Conseil de Copropriété par membre distinct



CC Mr Elleboudt

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

CC Mr Elleboudt	Oui	633.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, IMMO-ARAD			

CC Mr Ahmed (fils)

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

CC Mr Ahmed (fils)	Oui	633.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, IMMO-ARAD			

12.2 Election du Commissaire aux Comptes

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Mme Amedova et Mme Ait Hammou sont mandatées pour la vérification des comptes 2024.

12.2 Election du Commissaire aux Comptes	Oui	633.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, IMMO-ARAD			

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

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés la résolution est votée comme suit:

Le mandat du Syndic "Office des propriétaires" est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

12.3.Mandat du Syndic : Démission-Reconduction-Nomination & Mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat	Oui	633.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	AVCI FUAT , BEKIROSKI , CEUPPENS-GAMEZ ROMAN BERT-ASTRID, IMMO-ARAD			

Divers

Le syndic présentera 3 offres pour le placement d'un filet anti-pigeons.

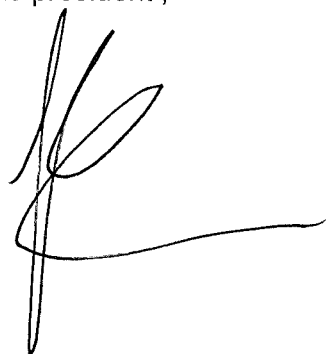
Le CC marquera accord sur l'offre et le point sera ratifié lors de la prochaine assemblée générale.

Le syndic mandatera sans délai un expert en détection de fuites pour la cave de MMe Letif-Davud.

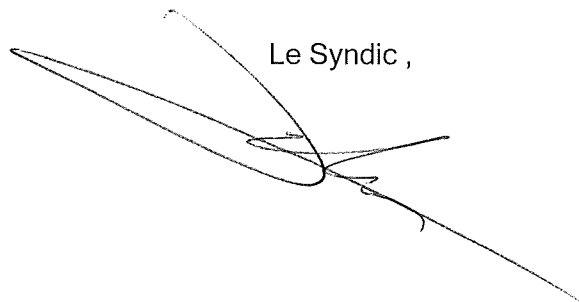


La séance est levée à 20h30.

Le président ,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a large loop in the middle, and a horizontal line extending to the right.

Le Syndic ,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop on the left and a long, thin line extending to the right.