



S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 07/05/2026 À 17:00

0094 - ACP LAMBERMONT - GIRAUD 1 (BE0817.410.783)
AVENUE ALBERT GIRAUD, 1
1030 SCHAERBEEK

Lieu de l'assemblée : Office des Propriétaires
Boulevard Brand Whitlock 87, 87
1200

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 copropriétaires sur 13 totalisant 551,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0235 - Mr et Mme AHMED-AMEDOVA représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- C0239 - Madame AIT HAMMOU Fatima représentant 71,00 / 1 000,00 quotités
- C0278 - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- C0412 - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA représentant 82,00 / 1 000,00 quotités
- C0703 - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa représentant 82,00 / 1 000,00 quotités
- C1917 - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO représentant 68,00 / 1 000,00 quotités
- C3050 - Mr et Mme LETIF-DAVUD représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- C5129 - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA représentant 59,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (CC. ART 3.87§5IÈME)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance

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

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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.

Monsieur Jérôme ELLEBOUDT se porte candidat

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil de copropriété fait rapport aux copropriétaires présents.

L'AG signale un problème concernant l'état de propreté du jardin avant, dont le propriétaire du commerce a la charge de l'entretien. Le syndic informe l'AG que le propriétaire a effectivement la charge de l'entretien mais si l'entretien n'est pas fait ou insuffisant alors l'ACP pour commander une intervention et porter les frais à charge du propriétaire du magasin.

Attention, le rapport SOCOTEC (organisme de contrôle ascenseur) nous a signalé à plusieurs reprises la présence d'effets personnels dans les communs

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. POUR INFORMATION

Le syndic informe que les informations relatives aux différents contrats sont disponibles sur l'espace client de la plateforme client en ligne accessible via <https://opbrussels.emeribelux-02.com/>



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 changer l'entreprise de nettoyage et choisit l'entreprise Home Refresh pour une offre à 300€ HTVA. Les prestations devront être réalisées idéalement les vendredis.

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. CONTENTIEUX : RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX/PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

Le syndic informe l'assemblée qu'il n'y a aucun dossier actuellement en contentieux ou en procédure judiciaire

6. COMPTES

6.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (POUR INFORMATION)

La commissaire aux comptes a fait son rapport aux propriétaires

6.2 APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 31-12-2025

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2025 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 31/12/2025

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES



7.1 DÉCHARGE AU SYNDIC

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

L'assemblée générale décide de donner décharge au Syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.2 DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'assemblée générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.3 DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

L'assemblée générale décide de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

8. TRAVAUX : RAFRAÎCHISSEMENT DU HALL D'ENTRÉE (RÉPARATION PLAFONNAGE PEINTURE)



8.1 APPROBATION DES TRAVAUX

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des travaux concernant le rafraîchissement du hall d'entrée (réparation plafonnage peinture)

L'assemblée générale décide d'approuver les travaux pour le rafraîchissement du hall d'entrée (réparation plafonnage peinture)

Majorité des 2/3	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.2 MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE MOYENNANT UN BUDGET MAXIMAL

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant au mandat à donner au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise moyennant un budget maximal

Après discussion, l'assemblée générale décide de choisir l'offre de la société EuroColor pour un montant de 2.845,00€ HTVA

Majorité des 2/3	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3 MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le mode de financement des travaux.

L'assemblée générale décide de financer les travaux via les charges courantes

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9. FINANCES

9.1 BUDGET 2026 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL

L'assemblée générale est invitée à approuver le budget prévisionnel proposé.

L'assemblée générale décide d'approuver un budget annuel de 38.850,00€

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2 FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer la fixation du montant de la cotisation annuelle pour le fonds de réserve

L'assemblée générale décide de fixer une cotisation annuelle de 20.000,00€ soit 5.000,00€ par trimestre pour l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026 avec effet rétroactif.

Les appels sont appelés comme suit:

T1: 3.750,00€ montant déjà appelé

T2: 3.750,00€ montant déjà appelé

T3: 6.250,00€ montant à appeler

T4: 6.250,00€ montant à appeler

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ELECTIONS STATUTAIRES ET MANDAT DU SYNDIC

10.1 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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



10.1.1 ÉLECTION CANDIDAT: JÉRÔME ELLEBOUDT

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.1.2 ÉLECTION CANDIDAT: TOPRAK BOZATIK

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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 2026

L'assemblée générale décide de nommer Madame AÏT HAMMOU au poste de commissaire aux comptes pour la vérification des comptes de l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026

Majorité absolue	Oui	551,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	551,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme LETIF-DAVUD - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3 MANDAT DU SYNDIC : DÉMISSION-RECONDUCTION-NOMINATION & MANDAT À UN PROPRIÉTAIRE 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 à un propriétaire pour la signature du contrat du syndic

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et donne mandat à Monsieur Jérôme ELLEBOUDT pour la signature du contrat.

Majorité absolue	Oui	488,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	488,00	-
	Abstentions	63,00	-
Oui	Mr et Mme AHMED-AMEDOVA - Madame AIT HAMMOU Fatima - Monsieur et Madame ALIM-BRAEM - Monsieur et Madame BAKANDIKA-NDAYA - M. BOZATIK-DJELILI Toprak-Gresa - Monsieur et Madame ELLEBOUDT-DI PIETRANTONIO - Mr et Mme VUIJK - PRAVEDNA		
Non			
Abstention	Mr et Mme LETIF-DAVUD		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

Le Président
Monsieur et Madame
ELLEBOUDT-DI
PIETRANTONIO



Le Secrétaire
Mohamed Bentatou

