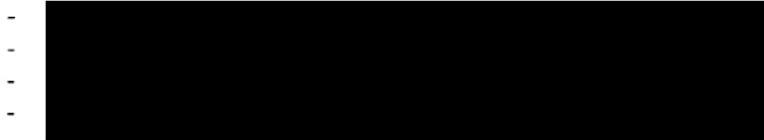




ACP 620 GALAXY (BCE 0850.198.862)
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12-12-24
Procès Verbal 1^{er} séance

1. Vérification des Présences, des Procurations et des droits de vote à l'Assemblée Générale.

Le syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par :



Invités :

- [Redacted] - Commissaire aux comptes externes

QUOTIENS AU DÉBUT DE LA SÉANCE

Quotient	Copropriétaires	Voix	Part	Quotient
Copropriétaires présents	129	241	64,63%	129
Copropriétaires représentés	0	0	0,00%	0
Copropriétaires absents	112	132	35,37%	112
Total	241	373	100,00%	241
AG valide en cas de quorum	129	241	64,63%	129
AG valide en tous cas	129	241	64,63%	129

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales 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.

129 copropriétaires présents et représentés sur les 241 copropriétaires, totalisant 64,63 % des quotités.

2. Nomination du secrétaire de séance (Vote à la majorité absolue)

Le syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.

Résolution acceptée à **85,32 %** des copropriétaires présents et représentés.

(Voir votes télécommande ci-dessous).

Item	Voix	Part
Vote à l'ordre du jour	373	100,00%
Admission	132	35,37%
Présence	241	64,63%

3. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue)

Mme El Hage est nommée Présidente de Séance à la majorité absolue.

Syndic Office des Propriétaires | B C E. 0841 885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement au PO. Tout acte de copie qui n'est pas la réexploitation, la reproduction ou la retransmission, à l'exception des exceptions limitativement reconnues par la loi, et à l'exception des consentements écrits exprès du bon de commande, est interdit et passible de sanctions civiles et pénales.





Résolution acceptée à **62,07 %** des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).

NOMINATION DES EVENTUELS SCRUTATEURS (Vote à la majorité absolue)		oui	non	Marge absolue (77%) = 1
L'Assemblée		10	5	
Autres		15	10	
Absents		345	345	

4. **Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).**

L'assemblée convient de nommer [REDACTED] comme scrutateur à la majorité absolue.
Résolution acceptée à **71,86 %** des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).

NOMINATION DES EVENTUELS SCRUTATEURS (Vote à la majorité absolue)		oui	non	Marge absolue (77%) = 1
L'Assemblée		10	5	
Autres		15	10	
Absents		345	345	

5. **Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (En annexe).**

La gestionnaire a établi la lecture du rapport du Conseil de copropriété et du syndic.
L'assemblée a interagit et a pris acte
Veuillez trouver en annexe du PV le rapport de l'année 2024

6. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :**

6.1. Revue des contrats en cours. Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic. (Pour information).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12 12 2024 et sera abordé lors de la seconde séance d' AGO : le mardi 11/02/25.



Fournisseurs

Description travaux

Adoucisseur	EURODYNAMICS
Ascenseur (maintenance)	SCHINDLER
Ascenseur (contrôle)	AIB VINCOTTE
Conteneurs	BRUXELLES PROPLETE
Caméras	DAS SECURITY
Centrale incendie (Alarme)	ALLOSON
Chauffagiste	ISB
Concierges	TAMARA et RAMONA
Curage	SUBCITY
Electricien	VAN GHELUWE
Extincteurs	SICLI
Jardinier	MF GARDEN
Plombier	ESB
Porte de garage	LOKIN
Porte d'entrée	TORMAX
Serrurier	CASIER

6.2. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

7. Dossiers contentieux :

7.1. Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux de charges de copropriété.

- Vous trouverez la liste des contentieux en annexe du procès-verbal

7.2. Rapport sur les procédures judiciaires en cours.

7.2.1. Dossier Conteneur – [REDACTED]

- Vous trouverez les notes du suivi du dossier en annexe du procès-verbal

7.2.2. Dossier Asphaltco – [REDACTED]

- Vous trouverez les notes du suivi du dossier en annexe du procès-verbal

8. Comptes

8.1. Situation des comptes jusqu'au 13.12.2024

Compte	Solde
GEBABEBB BE32 0015 5077 6002 Courant	539.94
GEBABEBB BE04 0357 6400 9831 Epargne (Epargne)	36 722.97
KREDBEBB BE30 7350 6279 0411 Crédit rénovation (Epargne)	273 316.16

8.2. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Le commissaire aux comptes externes (CAC) est venu attentivement analyser les comptes et bilan arrêtés au 30/09/2024. Il a reçu les réponses documentées à toutes les questions posées au comptable de la résidence.

Le CAC confirme que les comptes et bilan sont corrects et reflètent le patrimoine de la copropriété.

Son rapport complet figure en annexe du présent PV.

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E. 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement au PO. Tout acte de copie qui n'est pas la réexploitation, la reproduction ou la retransmission, à l'exception des exceptions limitativement reconnues par la loi, et à l'exception des consentement écrit exprès du bon de commande, est interdit et passible de sanctions civiles et pénales.





8.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30/09/2024 portants sur la période du 01/10/23 au 30/09/24. (Vote à la majorité absolue).

*Résolution rejetée à 52,32 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).*

Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30/09/2024 portants sur la période du 01/10/23 au 30/09/24. (Vote à la majorité absolue)		Votés à la majorité (50% + 1)	
Ensemble	12493	6519	6974
Présents			
Représentés			
Absents			

9. Décharges

9.1. au Syndic (Vote à la majorité absolue).

*Résolution rejetée à 55,54 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).*

Décharge au Syndic (Vote à la majorité absolue)		Votés à la majorité (50% + 1)	
Ensemble	12493	6974	5519
Présents			
Représentés			
Absents			

9.2. au Commissaire aux Comptes (Vote à la majorité absolue).

*Résolution acceptée à 61,32 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).*

Décharge au Commissaire aux Comptes (Vote à la majorité absolue)		Votés à la majorité (50% + 1)	
Ensemble	12493	7661	4832
Présents			
Représentés			
Absents			

9.3. au Conseil de Copropriété (Vote à la majorité absolue).

*Résolution rejetée à 50,47 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).*

Décharge au Conseil de Copropriété (Vote à la majorité absolue)		Votés à la majorité (50% + 1)	
Ensemble	12493	6309	6184
Présents			
Représentés			
Absents			



10. Gestion de la transition énergétique

- 10.1. Obligations légales : Certificateur & Audit PEB : Explications de l'enjeu énergétique. Stratégie de rénovation -budget et financement des travaux- ordonnance du parlement Bruxellois du 07/03/24. Voir annexe. (Pour information).
- 10.1.1. Décision quant à nommer un expert PEB (Vote à la majorité absolue).
- 10.1.2. Décision quant à nommer une société afin de réaliser un audit PEB. (Vote à la majorité absolue).
- 10.1.3. Décision quant à nommer la société Easy Primes afin d'effectuer un audit PEB pour un montant de maximum 350€ htva par appartement. (En annexe). (Vote à la majorité absolue).
- 10.2. Décision quant à mandater un expert ou le conseil de copropriété pour étudier la faisabilité d'installer une cogénération dans la chaufferie ou des panneaux photovoltaïques ou chaudière à condensation, ... (Vote à la majorité absolue).
- 10.3. Obligation légale à partir du 01/01/25 d'installer des points de recharge destinées aux voitures électriques.
- 10.3.1. Décision quant à nommer une société afin de réaliser une étude de faisabilité. (Vote à la majorité absolue).
- 10.3.2. Décision quant à nommer la société FINStrat afin de procéder à une étude de faisabilité d'installation de bornes de recharges pour un montant de 4000 € HTVAC. Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

11. Obligation légale : La copropriété et le RGPD : pour information (En annexe).

- 11.1. Explication
- 11.2. Décision quant à nommer un expert (Vote à la majorité absolue).
- 11.3. Décision quant à donner mandat à la société Albatros pour remplir les obligations légales de la copropriété pour un montant de 1500 € TVAC. (Vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25

12. Travaux de toiture :

- 12.1. Décision quant à nommer l'architecte **De Ribaucourt** pour établir un cahier des charges, métré, comparatif des devis. (En annexe). (Vote à la majorité absolue).
- 12.1.1. Décision quant à donner mandat à l'architecte de Ribaucourt pour la conception, suivi et contrôle des travaux de toiture ainsi que pour signer le PV de réception provisoire/définitive au nom et pour compte de l'ACP. (Vote majorité absolue).
- 12.1.2. Mode de financement pour les points 12.1. et 12.1.1. :
- 12.1.2.1. Fonds de réserves : Décision quant à financer les travaux par des appels trimestriels de fonds de réserves. (Vote à la majorité absolue).
- 12.2. Décision quant à effectuer les travaux de toitures pour un montant de **(à définir en AG)** TVAC (devis dans le cahier de charge de l'architecte). (Vote à la majorité qualifiée des 2/3)
- 12.2.1. Décision quant retenir les sociétés **(à définir en AG)** pour réaliser les travaux de toiture (Vote à la majorité absolue).
- 12.2.2. Mode de financement :
- 12.2.2.1. Fonds de réserves : Décision quant à financer les travaux par des appels trimestriels de fonds de réserves. (Vote à la majorité absolue).
- 12.2.2.2. Crédit bancaire : Décision quant à financer les travaux de toitures par un crédit bancaire auprès de Belfius de **(à définir en AG)** sur une durée de **(à définir en AG)** au taux fixe du marché (actuellement 5-6%) remboursé par des appels de fonds trimestriel de maximum **(à définir en AG)**. La mise à disposition des fonds se fera sur base de facture toute taxes comprises et après le délai de

Syndic Office des Propriétaires | B C E 0841.885.269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement au PO. Tout acte de copie qui n'est pas la réexploitation, la reproduction ou la retransmission, à l'exception des exceptions limitativement reconnues par la loi, et à l'exception des consentement écrit exprès du bon de commande, est interdit et passible de sanctions civiles et pénales.



forclusion. Mandat est donné au Syndic pour signer le contrat de crédit bancaire au nom et pour compte de l'ACP. (Vote à la majorité absolue).

12.2.2.3. Décision quant à souscrire à l'assurance-crédit Atradius d'une part et quant à donner mandat au Syndic pour signer le contrat Atradius. (Vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

13. Travaux de châssis pour les appartements des concierges :

13.1. Décision quant à effectuer les travaux d'installation de châssis dans les appartements des concierges pour un montant de **(à définir en AG) TVAC**. (Vote à la majorité qualifiée des 2/3)

13.1.1. Décision quant retenir les sociétés **(à définir en AG)** pour réaliser les travaux de toiture (Vote à la majorité des 2/3).

13.1.1.1. Offre Abihome (En annexe). (Vote à majorité des 2/3).

13.1.1.2. Offre Renov-Home (En annexe). (Vote à majorité des 2/3).

13.1.2. Mode de financement pour le point 13.1. :

13.1.2.1. Fonds de réserves : Décision quant à financier les travaux par des appels trimestriels de fonds de réserves. (Vote à la majorité absolue).

13.1.2.2. Crédit bancaire : Décision quant à financer les travaux de toitures par un crédit bancaire auprès de Belfius de **(à définir en AG)** sur une durée de **(à définir en AG)** au taux fixe du marché (actuellement 5-6%) remboursé par des appels de fonds trimestriel de maximum **(à définir en AG)**. La mise à disposition des fonds se fera sur base de facture toute taxes comprises et après le délai de forclusion. Mandat est donné au Syndic pour signer le contrat de crédit bancaire au nom et pour compte de l'ACP. (Vote à la majorité absolue).

13.1.2.3. Décision quant à souscrire à l'assurance-crédit Atradius d'une part et quant à donner mandat au Syndic pour signer le contrat Atradius. (Vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25

14. Travaux Audit Sécurité de la Résidence :

14.1. Décision quant à effectuer l'Audit Sécurité pour un montant de **2 342,56 euros TVAC**. (Vote à la majorité qualifiée des 2/3)

14.1.1. Décision quant retenir la société **Demon Protection** pour réaliser les travaux (en annexe- offre). (Vote à la majorité des 2/3).

14.1.1.1. Offre Demon Société. (Vote à majorité des 2/3).

14.1.2. Mode de financement pour le point 14.1. :

14.1.2.1. Fonds de réserves : Décision quant à financier les travaux par des appels trimestriels de fonds de réserves. (Vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12 12 2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25



15. Mise à jour des « statuts » du règlement d'ordre intérieur (R.O.I.).

15.1. Mise à jour des horaires d'aménagement et déménagement (vote à majorité 4/5).

15.2. Mise à jour des indemnités (vote à majorité 4/5).

15.3. En cas de tenue d'une deuxième séance d'une assemblée générale statutaire, les frais administratifs et de suivi seront imputés et répartis entre les copropriétaires absents sans justification. (Vote à la majorité des 4/5).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

16. Mise à jour du statut de la conciergerie :

16.1. Mise à jour du cahier de charge de la conciergerie (Point informatif).

16.2. Passation d'un type de contrat « ouvrier » à un type de contrat « employé ». (Vote à la majorité des 4/5).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

17. Finances :

17.1. Budget 2024 : (En annexe).

17.2. Décision quant à effectuer un appel de provision trimestriel (budget 2025/2 trimestres) pour couvrir les charges de 2024-2025 avec effet rétroactif au 1^{er} jour de l'exercice comptable. (vote à la majorité absolue).

17.3. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve avec effet rétroactif au 1^{er} jour de l'exercice comptable (**à définir en AG**). (vote à la majorité absolue).

17.4. Décision quant à augmenter le fonds de roulement par une cotisation (**à définir en AG**). (vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

18. Points demandés par les copropriétaires :

18.1. [REDACTED] « Je soussigné [REDACTED] propriétaire de l'appartement 21B se situant au 24 Avenue Jean Sebastian Bach 1090 Ganshoren dans la Résidence Galaxy. Après la fuite d'eau au niveau du chauffage survenu dans mon appartement nous avons convenu avec mon entrepreneur qu'il prendra la responsabilité pour entreprendre les travaux des dégâts survenus dans les appartements du dessous. Je prendrais contact donc avec les différents propriétaires des appartements suivant afin de pouvoir entrer dans les appartements et constater les dommages subis. » (vote à la majorité absolue). » (En Annexe).

→ Nous tenons à vous informer que le syndic a reçu l'ensemble du projet pour les travaux pour vérification.

18.2. [REDACTED] « - Déplacement des bacs à fleurs devant les appartements du rez-de-chaussée (leurs places habituelles depuis des années). » (vote à la majorité absolue).

18.3. [REDACTED] - Mise en place de caméras supplémentaires dans la Résidence pour la sécurité. (vote à la majorité absolue).

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.



19.4. Election des Membres du Conseil de Copropriété : [REDACTED] (vote à la majorité absolue).

Résolution acceptée à 72,23 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).

Election des Membres du Conseil de Copropriété à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14/05/2014		Membre présent 50%	
Présent	1874		
Absent	702		
Total	2576		

[REDACTED]

19.5. Election des Membres du Conseil de Copropriété : [REDACTED] (vote à la majorité absolue).

Résolution acceptée à 64,48 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).

Election des Membres du Conseil de Copropriété à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14/05/2014		Membre présent 50%	
Présent	1874		
Absent	1052		
Total	2926		

[REDACTED]

19.6. Election des Membres du Conseil de Copropriété : [REDACTED] (vote à la majorité absolue).

Résolution rejetée à 52 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous).

Election des Membres du Conseil de Copropriété à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14/05/2014		Membre présent 50%	
Présent	1512		
Absent	1312		
Total	2824		

[REDACTED]

19.7. Election des Membres du Conseil de Copropriété : [REDACTED] (vote à la majorité absolue).

Résolution rejetée à 55,04 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes télécommande ci-dessous)

Election des Membres du Conseil de Copropriété à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14/05/2014		Membre présent 50%	
Présent	1512		
Absent	1196		
Total	2708		

[REDACTED]



19.8. Election des Membres du Conseil de Copropriété : [redacted] (vote à la majorité absolue).

Résolution acceptée à 77,06 % des copropriétaires présents et représentés. (Voir votes télécommande ci-dessous).

PROPOSITION	PRO	CONTRE	ABSTENTION
[redacted]	6155	137	1788

19.9. Election de 6 Membres du Conseil de Copropriété (vote à la majorité absolue).

Résolution rejetée à 60,25 % des copropriétaires présents et représentés. (Voir votes télécommande ci-dessous).

PROPOSITION	PRO	CONTRE	ABSTENTION
[redacted]	322	211	197

Suites au vote du point 19.9, l'assemblée générale décide de garder 5 membres au conseil de copropriété. Il en résulte que le candidat ayant le moins de voies au sein des candidats potentiels, ne sera pas repris pour la constitution de celui-ci. Aux vues des pourcentages obtenus pour chaque candidature, l'assemblée générale statutaire a décidé de constituer les membres du Conseil de copropriété suivants :

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]

19.10. Election du Commissaire aux Comptes et/ou Commissaire aux Comptes externes (vote à la majorité absolue)

Le point n'a pas été traité lors de l'assemblée générale du 12.12.2024 et sera abordé lors de la seconde séance d'AGO : le mardi 11/02/25.

19.11. Reconduction du mandat de Syndic OP Bruxelles (pour information)

Pour rappel le contrat a pris cours le 01.12.2022 pour une durée de 3 ans par conséquent la prochaine échéance est pour le 30.11.2025

19.12. Délégation de signature du contrat au président de l'assemblée générale

Pour rappel le contrat a pris cours le 01.12.2022 pour une durée de 3 ans par conséquent la prochaine échéance est pour le 30.11.2025

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires

[redacted]
Gestionnaire

P/O
[redacted]
CEO

Syndic Office des Propriétaires | B.C.E 0841 885 269

Ce document est protégé par des droits de propriété intellectuelle et appartient exclusivement au PO. Tout acte de copie qui n'est pas la réexploitation, la reproduction ou la retransmission, à l'exception des exceptions limitativement reconnues par la loi, et à l'exception des consentement écrit exprès du bon de commande, est interdit et passible de sanctions civiles et pénales.

[redacted]